



# महाराष्ट्र शासन राजपत्र

## भाग सात

---

वर्ष २, अंक ७]	गुरुवार ते बुधवार, सप्टेंबर १५-२१, २०१६/भाद्र २४-३०, शके १९३८	[पृष्ठे ३१
किंमत : रुपये ३७.००		

---

### प्राधिकृत प्रकाशन

अध्यादेश, विधेयके व अधिनियम यांचा हिंदी अनुवाद (देवनागरी लिपी)

### अनुक्रमणिका

	पृष्ठे
महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक १, सन् २०१४.—मुंबई अभिधृति तथा कृषि भूमि हैदराबाद अभिधृति तथा कृषि भूमि और मुंबई अभिधृति तथा कृषि भूमि (विदर्भ क्षेत्र) (संशोधन) अधिनियम, २०१२.	२
महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २, सन् २०१४.—महाराष्ट्र गृहनिर्माण (विनियमन तथा विकास) अधिनियम २०१२.	४

**MAHARASHTRA ACT No. I OF 2014.**

THE BOMBAY TENANCY AND AGRICULTURAL LANDS  
THE HYDERABAD TENANCY AND AGRICULTURAL LANDS AND  
THE BOMBAY TENANCY AND AGRICULTURAL LANDS (VIDARBHA  
REGION) (AMENDMENT) ACT, 2012.

महाराष्ट्र विधानमंडल का निम्न अधिनियम, मा. राष्ट्रपती की अनुमति दिनांक २७ जनवरी २०१४ को प्राप्त होने के बाद, इसके द्वारा सार्वजनिक सूचनार्थ प्रकाशित किया जाता है।

ह. बा. पटेल,  
प्रधान सचिव,  
विधि तथा न्याय विभाग,  
महाराष्ट्र शासन।

**MAHARASHTRA ACT No. I OF 2014.**

AN ACT FURTHER TO AMEND THE BOMBAY TENANCY  
AND AGRICULTURAL LANDS ACT, 1948, THE HYDERABAD  
TENANCY AND AGRICULTURAL LANDS, ACT 1950 AND  
THE BOMBAY TENANCY AND AGRICULTURAL LANDS  
(VIDARBHA REGION) ACT, 1958.

**महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक १, सन् २०१४।**

(जो कि राज्यपाल की अनुमति प्राप्त होने के पश्चात् “ महाराष्ट्र राजपत्र ” में दिनांक ७ फरवरी २०१४ को प्रथम बार प्रकाशित हुआ।)

बम्बई अभिधृति तथा कृषि भूमि अधिनियम, १९४८, हैदराबाद अभिधृति तथा कृषि भूमि अधिनियम, १९५० तथा बम्बई अभिधृति तथा कृषि भूमि (विदर्भ क्षेत्र) अधिनियम, १९५८ में अधिकतर संशोधन संबंधी अधिनियम।

क्योंकि इसमें आगे दर्शित प्रयोजनों के लिये, बम्बई अभिधृति तथा कृषि भूमि अधिनियम, १९४८, हैदराबाद अभिधृति तथा कृषि भूमि अधिनियम, १९५० तथा बम्बई अभिधृति तथा कृषि भूमि (विदर्भ क्षेत्र) अधिनियम, १९५८ में अधिकतर संशोधन करना इष्टकर है ; इसलिए, भारत गणराज्य के त्रैसठवें वर्ष में, एतद्वारा, निम्न अधिनियम बनाया जाता है :—

सन् १९४८ का बम्बई ६७।  
सन् १९५० का हैदराबाद २१।  
सन् १९५८ का बम्बई ९९।

**अध्याय एक****प्रारंभिक**

संक्षिप्त नाम। १. यह अधिनियम बम्बई अभिधृति तथा कृषि भूमि, हैदराबाद अभिधृति तथा कृषि भूमि तथा बम्बई अभिधृति तथा कृषि भूमि (विदर्भ क्षेत्र) (संशोधन) अधिनियम, २०१२ कहलाये।

**अध्याय दो****बम्बई अभिधृति तथा कृषि भूमि अधिनियम, १९४८ में संशोधन।**

सन् १९४८ का बम्बई ६७ की धारा ४३ में संशोधन। २. बम्बई अभिधृति तथा कृषि भूमि अधिनियम, १९४८ की धारा ४३ में, उप-धारा (१) में विद्यमान परंतुक के पश्चात् निम्न परंतुक जोड़ा जाएगा, अर्थात् :—

सन् १९४८ का बम्बई ६७।

“ परंतु यह भी, की ऐसी कोई भी पूर्व मंजूरी इस उप-धारा में उल्लिखित धाराओं के अधीन भूमि के खरीदी या बिक्री के दिनांक से जिसकी दस वर्ष की अवधि बीत जाती है उस संबंध में भूमि विक्रय,

उपहार, आदान-प्रदान, गिरवी रखने, पट्टे पर या सुपुर्दगी करने के लिए आवश्यक नहीं होगी, शर्तों के अधधीन कि,—

(क) भूमि के विक्रय से पूर्व, विक्रेता, भूमि के राजस्व निर्धारण के चालीस गुना के समान नजराना सरकार को अदा करेगा;

सन् १९४७  
का बम्बई

(ख) खरीदार, कृषक होगा;

६२।

सन् १९४७  
का बम्बई

६२।

(ग) खरीदार, महाराष्ट्र कृषि भूमि (धारण करने की अधिकतम सीमा) अधिनियम, १९६१ के अधीन अनुज्ञेय अधिकतम सीमा क्षेत्र से अधिक भूमि धारण नहीं करेगा; और

(घ) बम्बई धृति खंडकरण और समेकन की रोकथाम अधिनियम, १९४७ के उपबन्धों अतिक्रमण नहीं करेंगे।”

### अध्याय तीन

#### हैद्राबाद अभिधृति तथा कृषि भूमि अधिनियम, १९५० में संशोधन।

सन् १९५०  
का हैद्राबाद

२१।

३. हैद्राबाद अभिधृति तथा कृषि भूमि अधिनियम, १९५० की धारा ५०ख की, उप-धारा (१) में, निम्न परंतुक जोड़ा जायेगा, अर्थात् :—

सन् १९५० का  
हैद्राबाद २१ की  
धारा ५० ख में  
संशोधन।

“परंतु यह भी कि ऐसी कोई भी पूर्व मंजूरी इस उपधारा में उल्लिखित धाराओं के अधीन भूमि के खरीदी या बिक्री के दिनांक से जिसकी दस वर्ष की अवधि बीत जाती है उस संबंध में भूमि के विक्रय, उपहार, आदान-प्रदान गिरवी रखने पट्टे पर या सुपुर्दगी करने के लिए आवश्यक नहीं होगी, शर्तों के अधधीन कि,—

(क) भूमि के विक्रय से पूर्व, विक्रेता, भूमि के राजस्व निर्धारण के चालीस गुना के समान नजराना सरकार को अदा करेगा ;

(ख) खरीदार, कृषक होगा ;

सन् १९६१

का महा.

२७।

सन् १९४७  
का बम्बई

६२।

(ग) खरीदार, महाराष्ट्र कृषि भूमि (धारण करने की अधिकतम सीमा) अधिनियम, १९६१ के अधीन अनुज्ञेय अधिकतम सीमा क्षेत्र से अधिक भूमि धारण नहीं करेगा; और

(घ) बम्बई धृति खंडकरण और समेकन की रोकथाम अधिनियम, १९४७ के उपबन्धों अतिक्रमण नहीं करेंगे।”।

### अध्याय चार

#### बम्बई अभिधृति तथा कृषि भूमि अधिनियम, १९५८ में संशोधन।

सन् १९५८  
का बम्बई

९९।

४. बम्बई अभिधृति तथा कृषि भूमि (विदर्भ क्षेत्र) अधिनियम, १९५८ की धारा ५७ में, उप-धारा (१) में, निम्न परंतुक जोड़ा जायेगा, अर्थात् :—

सन् १९५८ का  
बम्बई ९९ की  
धारा ५७ में  
संशोधन।

“परंतु यह भी कि ऐसी कोई भी पूर्व मंजूरी इस उपधारा में उल्लिखित धाराओं के अधीन भूमि की खरीदी या बिक्री के दिनांक से जिसकी दस वर्ष की अवधि बीत जाती है उस संबंध में भूमि के विक्रय, उपहार, आदान-प्रदान गिरवी रखने पट्टे पर या सुपुर्दगी करने के लिए आवश्यक नहीं होगी, शर्तों के अधधीन कि,—

(क) भूमि के विक्रय से पूर्व, विक्रेता, भूमि के राजस्व निर्धारण के चालीस गुना के समान नजराना सरकार को अदा करेगा;

(ख) खरीदार, कृषक होगा;

सन् १९६१

का बम्बई

२७।

सन् १९४७  
का बम्बई

६२।

(ग) खरीदार, महाराष्ट्र कृषि भूमि (धारण करने की अधिकतम सीमा) अधिनियम, १९६१ के अधीन अनुज्ञेय अधिकतम सीमा क्षेत्र से अधिक भूमि धारण नहीं करेगा; और

(घ) बम्बई धृति खंडकरण और समेकन की रोकथाम अधिनियम, १९४७ के उपबन्धों अतिक्रमण नहीं करेंगे।”।

(यथार्थ अनुवाद),

ललिता शि. देते,

भाषा संचालक, महाराष्ट्र राज्य।

**MAHARASHTRA ACT No. II OF 2014.****THE MAHARASHTRA HOUSING (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2012.**

महाराष्ट्र विधानमंडल का निम्न अधिनियम, राज्यपाल की अनुमति दिनांक २४ फरवरी २०१४ को प्राप्त होने के बाद, इसके द्वारा सार्वजनिक सूचनार्थ प्रकाशित किया जाता है।

ह. बा. पटेल,  
प्रधान सचिव,  
विधि तथा न्याय विभाग,  
महाराष्ट्र शासन।

**MAHARASHTRA ACT No. II OF 2014.**

AN ACT TO REGULATE AND PROMOTE THE CONSTRUCTION, SALE MANAGEMENT AND TRANSFER OF FLATS ON THE OWNERSHIP BASIS IN THE STATE OF MAHARASHTRA AND TO ESTABLISH THE HOUSING REGULATORY AUTHORITY AND HOUSING APPELLATE TRIBUNAL AND TO PROVIDE FOR MATTERS CONNECTED THEREWITH OR INCIDENTAL THERETO

**महाराष्ट्र अधिनियम क्रमांक २ सन् २०१४।**

(जो कि राज्यपाल की अनुमति प्राप्त होने के पश्चात् “ महाराष्ट्र राजपत्र ” में दिनांक २४ फरवरी २०१४ को प्रथम बार प्रकाशित हुआ।)

महाराष्ट्र राज्य में स्वामित्व आधार पर फ्लैटों के संनिर्माण को बढ़ावा देने, विक्रय, प्रबंध और अन्तरण विनियमित करने और उसके प्रभावी कार्यान्वयन के लिये गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण और गृहनिर्माण अपील अधिकरण की स्थापना करने और तत्संबंधी या उससे आनुषंगिक मामलों का उपबंध करने संबंधी अधिनियम।

**क्योंकि** महाराष्ट्र स्वामित्व फ्लैट (संनिर्माण को बढ़ावा देने, विक्रय, प्रबंध और अन्तरण का विनियमन) अधिनियम, १९६३ फ्लैटों के संनिर्माण, विक्रय, प्रबंध और अन्तरण से संबंधित विविध दुरुपयोग, अनाचार और कठिनाईयों के विरुद्ध फ्लैट खरीददारों को राहत देने के लिये उपबंध करने हेतु अधिनियमित किया गया था और राज्य सरकार के यह ध्यान में लाया गया है कि उक्त अधिनियम में अपने विभिन्न सांविधिक उपबंधों के आयुधों का प्रभावी कार्यान्वयन करने के लिये, उपबंध नहीं किया गया था, फ्लैट खरीददार केवल उपभोक्ता मंच या उक्त अधिनियम के उपबंधों से संबंधित कार्यों या विलोपन या कमीशन के लिये सिविल न्यायालय में जा रहे हैं ;

सन् १९६३  
का ४५।

**और क्योंकि** सरकार संप्रवर्तक या विकासकों द्वारा पूर्ण प्रकटीकरण की सुनिश्चिति से असममित सूचना दूर करना और गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण द्वारा गृहनिर्माण परियोजनाओं का रजिस्ट्रीकरण, नियंत्रण और विनियमन के सहमत निबन्धनों और शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना और फ्लैटों के संव्यवहार में पारदर्शकता और अनुशासन लाने के लिए प्रारंभ करना और दुरुपयोग तथा अनाचार पर रोक लगाना इष्टकर समझती है ;

**और क्योंकि** विधि का प्रभावी कार्यान्वयन सुनिश्चित करने और योजनाबद्ध और स्वास्थ्यकर विकास को बढ़ावा देने और फ्लैटों के संनिर्माण, विक्रय, अन्तरण और प्रबंध करने, निवासी भवनों और अन्य इसी प्रकार की सम्पत्तियाँ संरक्षित करने की दृष्टि से एक ओर इस संबंध में लोगों का हित रखने और ऐसे फ्लैटों, निवासी भवनों और अन्य इसी प्रकार की सम्पत्तियों के विकास में जुड़े संप्रवर्तक और अन्य व्यक्तियों की

एकता और दूसरी ओर ऐसे फ्लैटों, भवनों और सम्पत्तियों का सरल और तेजी से संनिर्माण और रखरखाव सुकर करने के लिये गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण और गृहनिर्माण अपील अधिकरण की स्थापना करना भी इष्टकर समझा गया है ;

**और क्योंकि** महाराष्ट्र राज्य में स्वामित्व आधार पर फ्लैटों के संनिर्माण को बढ़ावा देने, विक्रय, प्रबंध और अन्तरण विनियमित करने और उसके प्रभावी कार्यान्वयन के लिये गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण और गृहनिर्माण अपील अधिकरण की स्थापना करने और तत्संबंधी या उसके आनुषंगिक मामलों का उपबंध करने के लिए एक व्यापक विधि बनाना इष्टकर समझा गया है ; इसलिए, भारत गणराज्य के तिरसठवें वर्ष में, एतद्द्वारा, निम्न अधिनियम बनाया जाता है :—

१. (१) यह अधिनियम, महाराष्ट्र गृहनिर्माण (विनियमन तथा विकास) अधिनियम, २०१२ कहलाए । संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ ।  
(२) यह संपूर्ण महाराष्ट्र राज्य में विस्तारित होगा ।

(३) यह ऐसे दिनांक को प्रवृत्त होगा जिसे राज्य सरकार राजपत्र में, अधिसूचना द्वारा, नियत करें और विभिन्न उपबंधों के लिये अलग-अलग दिनांक नियत किये जा सकेंगे और इस अधिनियम के प्रारम्भण को किन्हीं ऐसे उपबंधों में किसी सन्दर्भ उस उपबंधों के प्रवर्तमान होने के सन्दर्भ के रूप में संनिर्मित होंगे ।

२. इस अधिनियम में, जब तक सन्दर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,— परिभाषाएँ ।

(क) “विज्ञापन ” का तात्पर्य, स्वामित्व आधार पर या अन्यथा फ्लैट या प्लॉट के विक्रय के लिये या ऐसे फ्लैट या प्लॉट लेने के लिये आमंत्रित व्यक्तियों को और ऐसे प्रयोजनों के लिये अग्रिम या निक्षेप देने के लिये, प्रस्तुत घोषणा या प्रदर्शन के जरिए दोनों या चाहे किसी अन्य रीत्या आम लोगों को किया जानेवाला दृश्य प्रस्तुतीकरण से है ;

सन् १९७१  
का महा.  
१५ ।

(ख) “अपार्टमेंट ” और “अपार्टमेंट स्वामी ” का तात्पर्य, महाराष्ट्र अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, १९७० में उसमें यथा समनुदेशित उसी अर्थ में होगा, से है ;

(ग) “शीर्ष निकाय ” या “संघ ” का तात्पर्य, सभी सहकारी संस्थाओं या कंपनियों या सहस्वामित्व या किसी अन्य विधिक इकाई द्वारा और से मिलकर बनाए गए स्वतंत्र निकाय से है, किसी अभिन्यास के भीतर स्थित विंगों से या के बिना विभिन्न भवनों में फ्लैट खरीददारों से गठित जहाँ प्रत्येक ऐसी सहकारी संस्था या कम्पनी या, यथास्थिति, अन्य विधिक इकाई सर्वसाधारण क्षेत्रों के अनुरक्षण और प्रशासन में सहयोग देगी और अभिन्यास में सुखसुविधाएँ और सुविधाएँ मुहैया करेगी किन्तु, प्रत्येक भवन जिसके लिये वह बनाए गए हैं के संबंध में अपने स्वयं के आंतरिक कार्यकलाप और प्रशासन का नियंत्रण स्वतंत्र रखेंगे ;

(घ) “चटाई क्षेत्र ” का तात्पर्य, सुसंगत विकास नियंत्रण विनियमों के अनुसरण में समनुदेशित अर्थ से है ;

(ङ) “सामूहिक क्षेत्रों और अभिन्यास की सुखसुविधाएँ और सुविधाएँ ” का तात्पर्य, अभिन्यास में अपार्टमेंट स्वामियों के सामूहिक उपयोग के लिये आशयित क्षेत्रों, सुखसुविधाएँ और सुविधाएँ और उद्यान, मनोरंजन स्थल, खेल का मैदान ; खुली जगह, मार्ग, पथमार्ग, गली या किसी भवन या भवनों के बाहरी क्षेत्र स्थित बगीचा, सड़क दीप, सुरक्षा, जल और विद्युत आपूर्ति, मलजल, निकास, लोक निर्माण कार्य, अग्निशमन प्रणाली और कार्य, जल टैंक, अन्य उपयोगी और सेवाओं और अभिन्यास के भीतर, संप्रवर्तक द्वारा दी गई या दी जानेवाली सेवाएँ सम्मिलित हैं से है किन्तु इसमें पार्किंग स्थल या गैरेजों को शामिल नहीं किया जायेगा ;

(च) “सक्षम प्राधिकारी ” का तात्पर्य, धारा २१ के अधीन नियुक्त सक्षम प्राधिकारी से है ;

(छ) “अनिवार्य खुली जगह ” का तात्पर्य, विकास नियंत्रण विनियमों के अधीन या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन स्थानिक योजना प्राधिकरण द्वारा भवन या भवनों के संनिर्माण करते समय रखी जानेवाली अनुज्ञाप्राप्त और अनुमोदित अधिकतम खुली जगह से है ;

(ज) “हस्तांतरण” का तात्पर्य, एक व्यक्ति या अन्य व्यक्ति की विधिक सत्ता या रजिस्ट्रीकृत विलेख के जरिए, विधिक सत्ता से अन्तरणीय सम्पत्ति, सम्पत्ति अधिकार और हक के विधिक लिखत से है और इसमें पट्टे, उप-पट्टे या समनुदेशन शामिल होगा ;

(झ) अपने व्याकरणिक रूप भेद और सजाती पद से “विकास” का तात्पर्य, भवन का विकास करने या किसी भवन में सारवान परिवर्तन करने से है और इसमें पुर्नविकास सम्मिलित है ;

(ञ) “विकास प्रभारों” का तात्पर्य, स्थानीय प्राधिकरण द्वारा कार्यान्वित किये जानेवाले बाहरी विकास कार्य की लागत से है ;

(ट) “विकास कार्य” का तात्पर्य, आंतरिक विकास कार्यों और बाहरी विकास कार्यों से है ;

(ठ) “बाहरी विकास कार्य” का तात्पर्य, मूलभूत सुविधा कार्य जैसे कि सड़कें और सड़क प्रणाली, भू-दृश्य निर्माण, जल आपूर्ति, मलजल और निकासी प्रणाली, विद्युत आपूर्ति ट्रान्सफार्मर, उप केंद्र या किसी अन्य कार्य जिसे स्थानिक प्राधिकरण द्वारा निष्पादित किया जा सकेगा से है ;

(ड) “फ्लैट” का तात्पर्य, निवासस्थान, कार्यालय, प्रदर्शन-कक्ष, दुकान, गोदाम या किसी उद्योग या कारोबार करने के लिये उपयोग किये गये या उपयोग करने के आशयवाले अलग और संपूर्ण परिसर के समुच्चय से है और भवन का भाग बनने वाले परिसर और अपार्टमेंट शामिल होगा ।

**स्पष्टीकरण.**—यदि परिसर के दो या अधिक समुच्चय के सामूहिक रूप में सफाई, धुलाई, स्नान या अन्य सुविधाओं के लिये उपबंध किये जाते हैं तो, परिसर, अलग और संपूर्ण समझा जायेगा ;

(ढ) “गृहनिर्माण अपील अधिकरण” का तात्पर्य, धारा ३६ के अधीन स्थापित किये गये गृहनिर्माण अपील अधिकरण से है ;

(ण) “गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण” का तात्पर्य, धारा २२ के अधीन स्थापित किये गये गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण से है ;

(त) “आंतरिक विकास कार्य” का तात्पर्य, इसमें सड़कें, पटरी, जल आपूर्ति, मलजल, निकासी, वृक्ष लगाने, सड़क बिजली, समुदाय भवनों के लिये और मलजल तथा कूड़ा करकट के उपचार तथा निपटान के लिये उपबंध या उसके उचित विकास के लिये आवश्यक अभिन्यास की सीमाओं में किसी अन्य कार्य शामिल करने से है ;

(थ) “अभिन्यास” का तात्पर्य, संक्षिप्त योजना और,—

(एक) किसी भूमि पर प्रस्तावित एक से अधिक भवनों, मुख्य भवन के सहायक भवन को छोड़कर के विकास ; या

(दो) निवासी या वाणिज्यिक या किसी औद्योगिक ज़ोन में दो हजार वर्ग मीटर या से अधिक भूमि अधिमापन के किसी क्षेत्र का विकास या पुर्नविकास जिसमें प्लानों के विभाजन या उप विभागजन समेत से है ;

(द) “भवन के सीमित सामूहिक क्षेत्रों और सुविधाओं” का तात्पर्य, प्रवेश हॉल, जीना, लिफ्ट, प्रत्येक मंजिल पर सामूहिक गलियारा, भवन के भीतर अग्निजलप्रपात के समेत अग्निशमन प्रणाली, आश्रय क्षेत्रों, कुड़ा-कचरा जलप्रपात के समेत कुड़ा-कचरा निपटान क्षेत्र, भवन के ऊपर के मंजिल के ऊपर सेवा मंजिल या टेरेस से है और इसमें पार्किंग जगह, स्वतन्त्र क्षेत्रों और उपयोगिता को छोड़कर भवन में के सभी क्षेत्र शामिल करने से है ;

(ध) “स्थानीय प्राधिकारी” का तात्पर्य, महाराष्ट्र प्रादेशिक और नगर योजना अधिनियम, १९६६ सन् १९६६ की धारा २ के खण्ड (१५) के अधीन यथा परिभाषित स्थानीय प्राधिकारी से है ;

का महा.  
३७।

(न) “विपणन” का तात्पर्य, संप्रवर्तक द्वारा किसी परियोजना में किसी प्लैट या भूमि के विक्रय और विक्रय के लिये बढ़ावा देनेवाले विज्ञापन से है ;

(प) गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण के संबंध में “सदस्य” का तात्पर्य, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण के सदस्य से है और इसमें उसका अध्यक्ष शामिल होगा ; और गृहनिर्माण अपील अधिकरण के संबंध में गृहनिर्माण अपील अधिकरण के सदस्य से है और इसमें उसका अध्यक्ष शामिल होगा ;

(फ) “खुली जगह” का तात्पर्य, आसमान के खुली जगह के अभिन्न अंग के भागरूप क्षेत्र से है ;

(ब) “पार्किंग जगह” का तात्पर्य, बन्द या खुला, ढंका हुआ या खुली जगह से है जो वाहन खड़ा करने के लिए आकार में पर्याप्त है ;

(भ) “विहित” का तात्पर्य, इस अधिनियम के अधीन बनाए गए नियमों द्वारा विहित से है ;

(म) “परियोजना” का तात्पर्य, इस अधिनियम के अधीन किसी गृहनिर्माण परियोजना से है ;

(य-क) “संप्रवर्तक” का तात्पर्य, किसी व्यक्ति से है और इसमें किसी भागीदारी फर्म या सिमित दायित्ववाली फर्म या किसी निकाय या व्यक्तियों के संगम चाहे वह रजिस्ट्रीकृत हो या न हो शामिल है और जो अन्य व्यक्ति या कम्पनी, सहकारी संस्था या व्यक्तियों के अन्य संगम को विक्रय द्वारा या अन्य कुछ निपटान के प्रयोजन के लिये या प्लैट के भवन (या अपार्टमेंट) का संनिर्माण या संनिर्मित करवाना है और उसके प्रतिनिधि शामिल होंगे, और जहाँ निर्माण करनेवाले व्यक्ति और दूसरे व्यक्ति को विक्रय करनेवाले व्यक्ति अलग-अलग है तो इस पद में दोनों शामिल होंगे ;

(य-ख) “रजिस्ट्रार” का तात्पर्य, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० या यथास्थिति, कम्पनी अधिनियम, १९५६ में यथा परिभाषित रजिस्ट्रार से है ;

(य-ग) “विनियम” का तात्पर्य, धारा ५२ के अधीन बनाए गए विनियमों से है ;

(य-घ) “अनुसूची” का तात्पर्य, इस अधिनियम की संलग्न अनुसूची से है ;

(य-ङ) “ब्लाक या प्लैटों के भवन का संनिर्माण” का तात्पर्य, किसी भवन या प्लैटों में उसके भाग बदलना सम्मिलित है, से है ;

(य-च) “नगर क्षेत्र” का तात्पर्य, ऐसे क्षेत्रों से है,—

(एक) जब एक से अधिक अभिन्यास किसी भूमि पर प्रस्तावित या अनुमोदित है ; और

(दो) जब एक जगह, लगातार, अखण्ड और निरन्तर में ४० हेक्टर या अधिक विकास अधिमापन के अधीन की भूमि से है ;

(य-छ) “उपयोगिता क्षेत्र” का तात्पर्य, सूखा बारजा, फ्लोअर बेड, अरमारी, ताखा, उँचाई खाने, छत, पॉकेट टेरेस, किसी प्लैट के भीतर या जुड़ी खुली जगह और जैसी जगह से है ।

३. (१) तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, संप्रवर्तक जो प्लैटों के ब्लाक या भवनों का संनिर्माण करने का आशय रखते हैं या संनिर्मित या संनिर्माण किये गये हैं जिसे अपने निजी उपयोग के लिये नहीं किया गया है तो एक या से अधिक ऐसे प्लैट लेने या लेने के आशयित व्यक्तियों से सभी संव्यवहार, इस धारा में जिसे इसमें आगे उल्लिखित सूचनाओं और दस्तावेजों को देने या प्रस्तुत करने या दिये जाने या प्रस्तुत किये जाने के लिये दायी होगा और विहित भी किया जा सकेगा ।

संप्रवर्तक द्वारा किया जानेवाला प्रकटन ।

सन् १९६१  
का महा.  
२४।  
सन् १९५६  
का १।

(२) कोई संप्रवर्तक जो, प्लॅटो के ऐसे ब्लाक या भवन का संनिर्मित या संनिर्मित करता है या संनिर्मित करने का आशय रखता है तो,—

(क) भूमि के लिये जिस पर प्लॅट संनिर्मित है या संनिर्मित किया जानेवाला है, अपने अभिनाम का स्वरूप पूर्ण और सही प्रकट करेगा ; यथा उपरोक्त भूमि के लिये ऐसा अभिनाम किसी अटर्नी विधि द्वारा या तीन वर्ष की अवस्थिति से कम न हो ऐसे अधिवक्ता द्वारा, सम्यक्तया प्रमाणित करना है और उसे संपत्ति-पत्रक में सम्यक्तया प्रविष्ट करना है या ग्राम पत्र छह या सात और बारह या किसी अन्य सुसंगत राजस्व अभिलेख में उद्धरण करना है :

परन्तु, यदि ऐसी भूमि किसी अन्य व्यक्ति द्वारा स्वामित्वाधीन है तो जिसमें उसके विधिक वारिस, निष्पादक प्रशासक समेत है तो ऐसे भूमि के स्वामी द्वारा करार या, यथास्थिति, मुख्तारनामा की सम्यक्तया रजिस्ट्रीकृत प्रतिलिपि संप्रवर्तक को अनुदत्त की है या स्थावर सम्पत्ति परियोजना के विकास हक संप्रवर्तक या समनुदेशीत को सौंपे है, यह भी प्रकट करेगा ।

(ख) ऐसा भूमि में या पर किसी अधिकार, हक, हित या किसी पक्ष के दावे समेत ऐसी भूमि पर सभी बांधाओं को पूर्णतः और सही प्रकट करना ;

(ग) अपने उद्यम का विस्तृत ब्यौरा जैसे कि नाम, रजिस्ट्रीकृत पत्ता, उद्यम का प्रकार, रजिस्ट्रीकरण का ब्यौरा जिसके अधीन रजिस्ट्रीकृत है का पूर्ण और सही प्रकटन करना ;

(घ) वास्तुकार, संरचना इंजिनियर और रचना ठेकेदार, समेत ठेकेदार भवन या प्लॅट के संनिर्माण के लिये यदि कोई हो, प्रतिधारक का नाम और पता प्रकट करना ;

(ङ) प्लाटों की संख्या और आकार, अभिन्यास योजना और प्लॅट को उपयोगी क्षेत्रों, फर्शी क्षेत्र, सूचकांक या विकास हकों का अन्तरण या भवन में जो प्लॅट विक्रय के अधीन है का उपयुक्त अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र सूचकांक और भवन का सीमित सामूहिक क्षेत्रों और सुविधाओं और उसके लिये मुहैया की जानेवाली प्रस्तावित अभिन्यास के सामूहिक क्षेत्रों और सुखसुविधाओं और सुविधाओं से संबंधित जानकारी प्रकट करना ;

(च) भवन की योजना, संरचना रूपरेखा और विनिर्देशन जिसमें प्लॅट विक्रय के लिये प्रस्तुत किया जा रहा है या बेचा जा रहा है, भूमि पर निर्मित या निर्मित किये जानेवाले है तो किसी वास्तुशिल्पियों द्वारा सम्यक्तया प्रमाणित किये जाने तक वह स्थानीय प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित है और जब ऐसी योजना और विनिर्देशन स्थानीय प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किये गये है तब ऐसी अनुमोदित योजना और विनिर्देशन तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन उसे ऐसा करने की आवश्यकता है, सात दिनों की सूचना या मांग पर निरीक्षण करना ;

(छ) परियोजना के हर एक चरण पूर्ण होने की भवनवार समय सूची प्रकट करना जो हमेशा बाध्य करनेवाली घटना के अध्यक्षीन हो ;

(ज) नगरपालिका सेवाओं जैसे कि मलजल, जलआपूर्ति, बिजली, निकास आदि परियोजना संबंधित समय सूची प्रकट करना जो हमेशा बाध्य करनेवाली घटना के अध्यक्षीन हो ;

(झ) फर्श से संबंधित फिक्सचर और फिटिंग का स्वरूप और स्वच्छता फिटिंग और उपबंधित या उपबंधित किये जानेवाले एक या अधिक लिफ्ट का उपबंध, फिक्सचर, फिटिंग और लिफ्ट वस्तुओं के ब्रांड के संबंध में विशिष्टियाँ यदि वह ब्रांडेड है या अन्यथा वस्तुओं की कीमत श्रेणी से यदि वह ब्रांडेड नहीं है यह स्पष्ट करना ;

(ञ) युक्तियुक्त सूचना या मांग पर यदि संप्रवर्तक स्वयं निर्माता है, रूपरेखा के संबंध में विहित विशिष्टियाँ, भवन के संनिर्माण में उपयोग की जानेवाली कंकरीट सामग्री के प्रकार और प्रौद्योगिकी जैसे परफेब्रिकेटेड, परकास्ट, भूकम्प प्रतिरोधी और के अनुरूप प्रकट करना और यदि संप्रवर्तक स्वयं निर्माता नहीं है तो ऐसी सूचना या मांग पर सभी करार और जहाँ लिखित करार नहीं है वहाँ भवन की रूपरेखा, सामग्री और संनिर्माण के संबंध में विहित विशिष्टियों से संबंधित वास्तुशिल्प, संरचना इंजीनियर और रचना ठेकेदारों से उसके द्वारा प्रविष्ट किये गये सभी करारों का ब्यौरा प्रकट करना ;



(ट) जिसके द्वारा सभी सुखसुविधाओं से फ्लैट या कब्जा सौंपा गया है वह दिनांक लिखित में विनिर्दिष्ट करना ;

(ठ) निर्मित या निर्मित किये जानेवाले उनके सदस्यों से फ्लैट की सूची तैयार करना और बनाए रखना ;

(ड) मुहैया या मुहैया की जानेवाली पार्किंग जगह की सूची तैयार करना और बनाए रखना और अलग सदस्यों द्वारा परिलक्षित करना ;

(ढ) गठित किये जानेवाले व्यक्तियों के संगठन का स्वरूप और जो अभिनाम पारित किये जानेवाला है और व्यक्तियों के शासी ऐसे संगठन के निबन्धन और शर्तें जो फ्लैट लेता है या लेनेवाला है, लिखित में विदित करना ;

(ण) स्थल में और संप्रवर्तक के रजिस्ट्रीकृत कार्यालय में सभी दस्तावेज, योजना या विनिर्देशन या खण्ड (क), (ख), (ग), (घ), (ङ) और (च) में विनिर्दिष्ट उसकी प्रतिलिपियाँ प्रदर्शित करना या बनाए रखना और एक या से अधिक फ्लैट लेने या लेने के लिए आशयित व्यक्तियों को उसकी जाँच की अनुमति देना ;

(त) प्राधिकृत अभिकर्ता, सम्पत्ति व्यौहारी, आढित्तिया या दलाल यदि कोई हो, चाहे किसी भी नाम से पुकारा जाए संप्रवर्तक द्वारा सम्यक रूप से प्राधिकृत सदस्यों के नाम, पता और सम्पर्क संप्रवर्तक द्वारा प्रकट करना ;

(थ) जैसा कि विहित किया जाए ऐसी अन्य सूचना और दस्तावेज देना।

(३) अभिन्यास के मामले में, उप-धारा (२) के उपबन्धों के अतिरिक्त, संप्रवर्तक,—

(क) गृहनिर्माण परियोजना के चरणवार अभिन्यास का नक्शा ;

(ख) परियोजना में जो फ्लैट विक्रय के लिये बेचे जानेवाले हैं में विकास कार्यों के चरण का नक्शा ;

(ग) विक्रय या बेचे जाने के लिये प्रस्तुत किये जा रहे चरण के संबंध में अभिन्यास के सामूहिक क्षेत्र सुखसुविधाएँ और सुविधाओं के रूप में रखे जाने के आशयित है, कॉलनी या अपार्टमेंट और क्षेत्रों के भाग का ब्यौरा ;

(घ) अभिन्यास में उद्यान, मनोरंजन मैदान, बगीचा और खेल मैदान के वर्ग मीटर में कुल क्षेत्र, भी प्रकट करेगा ;

४. (१) परियोजना का प्रत्येक संप्रवर्तक, परियोजना के रजिस्ट्रेशन के लिये और गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की वेबसाइट पर जैसा की विहित किया जाए जो पचास हजार रुपयों से अधिक न हो। ऐसी फीस के साथ गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण को विहित प्ररूप में आवेदन कर सकेगा :

परन्तु, ऐसा रजिस्ट्रीकरण और परियोजना का प्रदर्शन या ऐसे परियोजना का चरण,—

(एक) जब किसी परियोजना या ऐसी परियोजना के चरण में विकसित की जानेवाली प्रस्तावित भूमि का २५० वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र नहीं है ;

(दो) जब परियोजना में विकसित किये जानेवाले प्रस्तावित कुल फ्लैटों की कुल संख्या पाँच से कम है ;

(तीन) जहाँ संप्रवर्तक को इस धारा के प्रवर्तमान होने के पूर्व, ऐसे फ्लैटों या ऐसी परियोजना में भवन या परियोजना के चरण के विकास के संबंध में संबंधित स्थानीय प्राधिकरण से अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त करना है ;

(चार) जहाँ परियोजना का नवीकरण, मरम्मत, पुर्ननिर्माण या पुर्नविकास करना है वहाँ फ्लैट के नवीन या नवीन आंबटन या फ्लैट के विक्रय के लिये विपणन, इसमें शामिल नहीं होगा।

**स्पष्टीकरण.**—इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिये,—

(एक) जहाँ किसी परियोजना का चरण विपणित या विक्री किये जाने के लिये प्रस्तावित है, तब तक प्रत्येक ऐसा चरण स्वतंत्र परियोजना के रूप में समझा जायेगा ;

परियोजना का रजिस्ट्रीकरण और गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की वेबसाइट पर प्रदर्शन।

(दो) यदि ऐसे फ्लैटों के विक्रय या अन्य द्वारा बेचने के आशय से गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण द्वारा सम्यक्तया रजिस्ट्रीकृत किसी परियोजना में सभी फ्लैटों के एकल खरीददार है तो ऐसा एकल खरीददार इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन दुबारा रजिस्टर करने या प्रदर्शन करने की आवश्यकता भी होगी।

(२) संप्रवर्तक, उप-धारा (१) के अधीन आवेदन के साथ निम्न, दस्तावेज जोड़ेगा, अर्थात् :—

(क) परियोजना के हर एक चरण के प्रस्तावित विकास की चार्टरित इंजीनियर या चार्टरित वास्तुशिल्पियों की अधिप्रमाणित प्रतिलिपि ;

(ख) स्थानिय प्राधिकरण के अनुमोदन के लिए योजना के प्रस्तुतीकरण का सबूत होगा। स्थानिक प्राधिकरण से अनुमोदन और मंजूरी जब और जहाँ उपलब्ध हो, भवन विनियमों के अनुसरण में प्राप्त है और अन्य विधि यथा प्रयुक्त है, परियोजना के लिये बिक्री या क्रय-विक्रय के लिये प्रस्तुत है और ऐसा अनुमोदन और मंजूरी स्थानीय प्राधिकरण से उसी के समान प्राप्त होने के बहत्तर घंटों के भीतर वेबसाइट पर प्रस्तुत की जायेगी या भरी जायेगी।

(३) गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण, संप्रवर्तक से परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिये आवेदन की प्राप्ति के दिनांक से सात दिनों के भीतर, रजिस्टर करेगी और गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की वेबसाइट स्वीकृति के लिये संप्रवर्तक को पासवर्ड देगी।

परियोजना के रजिस्ट्रीकरण और गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की वेबसाइट पर प्रदर्शन के बिना नवीन परियोजना में फ्लैटों के विक्रय या विक्रय के लिये विपणन समेत संव्यवहार नहीं होगा।

५. (१) कोई संप्रवर्तक, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की वेबसाइट पर फ्लैटों के प्रदर्शन के बिना नवीन परियोजना या ऐसी परियोजना के चरण में ऐसे फ्लैट के विक्रय या विक्रय के लिये विपणन समेत कोई संव्यवहार शुरू नहीं करेगा :

परन्तु, इस धारा के प्रारम्भण के दिनांक पर परियोजना चल रही है और जहाँ अधिभोग प्रमाणपत्र प्राप्त किया जानेवाला है, संप्रवर्तक, जैसा की विहित किया जाए ऐसी अवधि के भीतर, अपनी परियोजना के रजिस्ट्रीकरण के लिये गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण को आवेदन कर सकेगा।

(२) कोई भी संप्रवर्तक, संप्रवर्तक द्वारा उस भवन के संबंध में स्थानिय प्राधिकरण से जब तक अधिभोग, प्रमाणपत्र प्राप्त नहीं करता है तब तक प्रत्येक नवीन परियोजना में (जिसमें आगे “ प्रतिधारण ” फ्लैट कहा गया है।) प्रत्येक भवनों के कुल क्षेत्र के दस प्रतिशत से अधिक नहीं होगा, जिस क्षेत्र के आगे फ्लैटों का विहित विपणन समेत किसी संव्यवहार शुरू करने के पूर्व ऐसे फ्लैटों का विस्तृत ब्यौरा गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की वेबसाइट पर प्रदर्शित करेगा। संप्रवर्तक उस भवन के लिए स्थानिय प्राधिकरण से अधिभोग प्रमाणपत्र या भवन के पुरे होने का प्रमाणपत्र की प्राप्ति के पश्चात केवल प्रत्येक भवन में प्रतिधारण फ्लैट के विक्रय के लिए हकदार किया जायेगा।

गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की वेबसाइट पर अभिलेख या ब्यौरा प्रविष्ट करने की संप्रवर्तक की जिम्मेवारी।

६. संप्रवर्तक, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण से पासवर्ड प्राप्त होने पर, स्वयं: प्रविष्टि की प्रणाली के ज़रिए, जैसा कि विहित किया जाए ऐसी अवधि के भीतर, वेबसाइट स्वीकृत करेगा और गृहनिर्माण परियोजना का आवश्यक ब्यौरा प्रविष्ट करेगा।

रजिस्ट्रीकरण का रद्दकरण।

७. (१) गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण, यदि विधि के न्यायालय द्वारा, अंतिमतः यह घोषित किया जाता है कि संविदा, करार या मुख्तारनामा या लिखत या जिसे संप्रवर्तक से लिखित भूमि या भूमि विकास के हक प्राप्त किये गये हैं वह अविधिमान्य है तो परियोजना का रजिस्ट्रीकरण रद्द करेगा।

परन्तु, इस उप धारा के अधीन परियोजनाके रजिस्ट्रीकरण के रद्दीकरण का आदेश जब तक संप्रवर्तक करे सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर नहीं दिया जाता तब तक गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण द्वारा जारी नहीं किया जायेगा।

(२) रद्दकरण के आदेश जारी होने पर, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण इस प्रकार रद्द किये गये परियोजना के संबंध में अपनी वेबसाइट स्वीकृति से संप्रवर्तक को निकाल देगी।

८. कोई संप्रवर्तक, किसी फ्लैट के विक्रय या अन्यथा के लिए जो गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की वेबसाइट पर परियोजना या उसके चरण के प्रदर्शन के बिना अग्रिम अदायगी या निक्षेप करने के लिये, ऐसे फ्लैट लेने के आशयित व्यक्ति आकर्षक किसी विज्ञापन या दृश्य जारी या प्रकाशित करेंगे।

अग्रिम या निक्षेप करने के लिए विज्ञापन या दृश्य जारी करना।

९. (१) तत्समय प्रवृत्त किसी बात के होते हुए भी, संप्रवर्तक जो फ्लैटोंवाले ब्लाक या भवन का संनिर्माण करने का आशय रखता है या संनिर्माण करता है जिनमें से समस्त या कुछ फ्लैट स्वामित्व के आधार पर लिये जाते हैं या लिये जानेवाले हैं तो अग्रिम अदायगी के रूप में कोई धन राशि जो विक्रय मूल्य के बीस प्रतिशत से अधिक नहीं होगी, स्वीकृत करने से पूर्व ऐसे व्यक्तियों में से जो ऐसे फ्लैट लेनेवाले हैं या जिन्होंने लिये हैं प्रत्येक से विक्रय के लिये लिखित करार करेगा और भारतीय रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, १९०८ (जिसे इसमें आगे, इस धारा में, “रजिस्ट्रीकरण अधिनियम” कहा गया है) के अधीन करार रजिस्ट्रीकृत किया जाएगा और ऐसा करार विहित प्ररूप में किया जायेगा।

सन् १९०८  
का १६।

अग्रिम अदायगी या निक्षेप स्वीकृति के पूर्व संप्रवर्तक करार में प्रविष्ट और रजिस्ट्रीकरण किये जानेवाले करार बीस प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।

(२) उप-धारा (१) के अधीन प्रविष्ट किया जानेवाला करार, अन्य बातों के साथ-साथ इस उप-धारा के खण्ड (क) में यथा विनिर्दिष्ट विशिष्टियों में अन्तर्विष्ट होगा और ऐसे करार को खण्ड (ख) में विनिर्दिष्ट दस्तावेजों की प्रतियाँ संलग्न की जायेंगी,—

(क) विशिष्टियाँ,—

(एक) योजना के अनुसरण में और स्थानीय प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित और यथा प्रयुक्त किसी विधि के अधीन आवश्यक सभी अन्य अनुमोदनों से विनिर्देशन ;

(दो) खरीददार को जिस दिनांक को फ्लैट का कब्जा सौंपना है वह दिनांक ;

(तीन) फ्लैट के चटाई क्षेत्र का विस्तार ;

(चार) उपयोगी क्षेत्र का विस्तार ;

(पाँच) सीमित सामूहिक क्षेत्रों और सुविधाओं और पार्किंग जगहों जो अलग से दिखाकर समानुपति कीमतों समेत फ्लैट के खरीददार द्वारा अदा की जानेवाली फ्लैट की कुल कीमते ; और जिसमें उसके किश्त अंतराल में अदा किये जा सकेंगे ;

(छह) फ्लैट के खरीददारों को नियत की गई पार्किंग जगहों का आंबटन ;

परन्तु, पार्किंग जगहों को अधिकतम खुली जगहों में आबांठित नहीं की जायेंगी ;

(सात) जिन्होंने फ्लैट लिये हैं या लिये जानेवाले हैं ऐसे व्यक्तियों का गठित किये जानेवाला संगठन का स्वरूप ;

(आठ) भवन के सीमित सामूहिक क्षेत्र और सुविधाओं का स्वरूप, विस्तार और वर्णन ;

(नौ) किसी अभिन्यास में उपबंधित किये जानेवाले प्रस्तावित उद्यान, बगीचा, मनोरंजन मैदान ;

(दस) किसी अभिन्यास में सामूहिक क्षेत्रों और सुख-सुविधाओं और सुविधाओं का स्वरूप, विस्तार और वर्णन यदि कोई हो ;

(ग्यारह) फ्लैट जिसके लिये आशयित है और यदि कोई हो, उसके उपयोग पर निर्बन्धन का विवरण ;

(बारह) विक्री किये जाने के लिये फ्लैटों के करार से संबंधित भवनों के सीमित सामूहिक क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त ब्याजों का प्रतिशत ;

(ख) दस्तावेजों की प्रतिलिपियाँ,—

(एक) धारा ३ की उप-धारा (२) के खण्ड (क) के अधीन किसी विधि अटर्नी या अधिवक्ता द्वारा प्रमाणपत्र ;

(दो) जिस भूमि पर फ्लैट संनिर्मित किये है या संनिर्मित किये जानेवाले है ऐसी भूमि के संप्रवर्तक के हक का स्वरूप दर्शानेवाले संपत्ती-पत्रक या ग्राम प्ररूप छह या सात और बारह का उद्धरण या कोई अन्य सुसंगत राजस्व अभिलेख ।

(तीन) योजना और स्थानिय प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित फ्लैटों के विनिर्देशन ।

(३) उप-धारा (१) के अधीन उसमें प्रविष्ट किये गये विक्रय के किसी करार संप्रवर्तक द्वारा या रजिस्ट्रीकरण अधिनियम धारा ३२ के अधीन ऐसा करने के लिए सक्षम किसी अन्य व्यक्ति द्वारा, रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा २३ से २६ (दोनों समेत) के अधीन अनुमत समय के भीतर, उचित रजिस्ट्रीकरण कार्यालय में रजिस्ट्रीकरण के लिये प्रस्तुत किया जायेगा और उसका निष्पादन, दस्तावेज निष्पादित करनेवाले व्यक्ति द्वारा या रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा ३४ और ३५ में अधिकथित उसके प्रतिनिधि, समनुदेशित या अभिकर्ता यथा उपरोक्त समय के भीतर, रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के समक्ष निष्पादित किया जायेगा :

परन्तु, यथा उपर्युक्त रजिस्ट्रेशन के लिये, किसी दस्तावेज प्रस्तुत करने पर यदि ऐसा दस्तावेज निष्पादित करनेवाला व्यक्ति या उसका प्रतिनिधि, समनुदेशित या अभिकर्ता रजिस्ट्रीकरण कार्यालय के समक्ष उपस्थित नहीं होता है और दस्तावेज का निष्पादन निष्पादित होने का स्वीकृत नहीं करता है तो रजिस्ट्रीकरण अधिनियम की धारा ३६ के अधीन समन जारी करेगा और निष्पादक व्यक्ति को या सम्यक्तया प्राधिकृत अटार्नीधारी की शक्तियों द्वारा, समन में नियत किये गये समय पर, रजिस्ट्रेशन कार्यालय में उपस्थित होने के आदेश देगा, यदि निष्पादक, समन के अनुपालन में उपस्थित रहने के लिए असमर्थ होता है तो दस्तावेज का निष्पादन उसके द्वारा निष्पादित किया गया समझा जायेगा और रजिस्ट्रीकरण अधिकारी तदनुसार, दस्तावेज रजिस्टर करने की प्रक्रिया कर सकेगा। समन द्वारा यथा अपेक्षित रजिस्ट्रीकरण अधिकारी के समक्ष उपस्थित रहता है परन्तु, दस्तावेज का निष्पादन अस्वीकार करता है तब रजिस्ट्रीकरण अधिकारी उसे सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के बाद, यदि उसका समाधान हो जाता है कि दस्तावेज उसके द्वारा निष्पादित किया गया है तदनुसार दस्तावेज रजिस्टर करने की प्रक्रिया करेगा।

करार के  
रजिस्ट्रीकरण न  
होने का  
परिणाम ।

१०. जहाँ धारा ९ की उप-धारा (१) के अधीन उसमें प्रविष्ट किये गये विक्रय के लिये किसी करार तत्समय प्रवृत्त किसी विधि में या किसी न्यायालय के किसी न्यायनिर्णय, डिक्री या आदेश में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट राहत अधिनियम, १९६३ के अध्याय दो के अधीन विनिर्दिष्ट अनुपालन के लिये किसी वाद में संविदा के साक्ष के रूप में या संपत्ति का अन्तरण अधिनियम, १८८२ की धारा ५३क के प्रयोजनों के लिये, किसी संविदा के अनुपालन का भाग के साक्ष के रूप में या जो रजिस्ट्रीकृत लिखत द्वारा प्रभावित किये जाना आवश्यक नहीं किसी संपार्श्विक संव्यवहार के साक्ष के रूप में प्राप्त किया जा सकेगा।

सन १९६३  
का ४७।  
सन १८८२  
का ४।

संप्रवर्तक की  
जिम्मेदारी ।

११. (१) जब कोई व्यक्ति विज्ञापन या परिदृश्य में अन्तर्विष्ट सूचना के आधार पर किसी अग्रिम या निक्षेप करता है और उसमें शामिल किसी जानबूझकर किये गये असत्य कथन के कारण कोई हानि या नुकसान होता है तब उसे हानि के लिये संप्रवर्तक द्वारा क्षतिपूरित किया जायेगा वह ऐसी सूचना अनुषंगी हो सकेगी :

परन्तु, यदि ऐसे जानबूझकर किये गये असत्य कथन के कारण प्रभावित व्यक्ति परियोजना से वापस हटता है तो ऐसे व्यक्ति द्वारा अदा की गई संपूर्ण रक्कम विहित दर पर ब्याज समेत उसे वापस लेगा परन्तु, प्रतिवर्ष पंद्रह प्रतिशत से अधिक नहीं होगी।

(२) संप्रवर्तक, भवन के संरक्षण और सुरक्षा के लिये अनुसूची एक में यथा उपबधित रूप में शामिल सभी उपाय करेगा ।

(३) (क) तत्समय प्रवृत्त भवन विनियमों के अनुसार, संबंधित स्थानीय प्राधिकारी से भवन के संबंध में अधिभोग प्रमाणपत्र या भवन का संनिर्माण पूर्ण होने का प्रमाणपत्र प्राप्त करने की संप्रवर्तक की जिम्मेदारी होगी और उसकी एक प्रतिलिपि फ्लैट खरीददार या व्यक्तिगत युनिट धारकों या कोई संस्था अर्थात् फ्लैट खरीददार या, यथास्थिति, युनिट धारकों के प्राधिकृत संग्रहित निकाय को उपलब्ध करेगा ।

(ख) संप्रवर्तक जब तक अधिभोग या, यथास्थिति, समापन प्रमाणपत्र जहाँ ऐसा प्रमाणपत्र किसी विधि के अधीन दिये जाने की आवश्यकता है, स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सम्यक्तया दिया नहीं जाता है तब तक कब्जे में लेने के लिये व्यक्तियों को अनुमति नहीं दी जायेगी और कोई व्यक्ति फ़्लैट का कब्जा जब तक ऐसा अधिभोग या समापन प्रमाणपत्र स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सम्यक्तया दिया नहीं जाता तब तक नहीं लेगा।

(४) भवन या फ़्लैट का कब्जा फ़्लैट खरीददार या युनिट धारक को सौंपने के बाद फ़्लैट खरीददार या युनिट धारक फ़्लैट या भवन में कोई परिवर्धन या परिवर्तन करने की अनुमति नहीं होगी और संप्रवर्तक, भवन विनियमों के उल्लंघन में फ़्लैट खरीददार या युनिट धारक या अधिभोगी द्वारा फ़्लैट, या भवन में परिवर्धन या परिवर्तन करता है तो जिम्मेदार नहीं होगा।

(५) (एक) फ़्लैट खरीददार या भवन या फ़्लैट के युनिट धारक या उसके प्राधिकृत अधिभोग में किसी व्यक्ति को करार के अनुसार जल आपूर्ति, बिजली, पैसेज और जीने में प्रकाश व्यवस्था, लिफ्ट और स्वच्छता सेवाएँ जैसी आवश्यक सेवाएँ मुहैया करने की संप्रवर्तक की जिम्मेदारी होगी, विक्रय और ऐसी सेवा करार में, यथा विनिर्दिष्ट ऐसे समय और रीत्या यथोचित और पर्याप्त सूचना को छोड़कर, उसे बन्द नहीं करेगा, रोकेगा या कम नहीं करेगा। यथा उपर्युक्त जिम्मेदारी उसके समान सेवा मुहैया करने के अध्यक्षीन सेवा प्रबन्धक की है। यदि सेवा प्रबन्धक यथा उपर्युक्त सेवा मुहैया करने के लिए असमर्थ है तब संप्रवर्तक उसके समान सेवा मुहैया करने के लिये जिम्मेदार नहीं होगा।

(दो) उपर्युक्त खण्ड (एक) में निर्दिष्ट की गई आवश्यक आपूर्ति और सेवाओं का ब्यौरा विवरण प्ररूप में संप्रवर्तक द्वारा रखा जायेगा और फ़्लैट खरीददार या युनिट धारक फ़्लैट खरीददारों या युनिट धारकों के संगठन ने मांग करने पर उपलब्ध किया जायेगा।

(तीन) यदि आर्बिट्रि या फ़्लैट या युनिट क्रेता या संगठन, प्रवर्तक को निर्गम अदा करने में विफल रहता है जो ३ महिने से अधिक अवधि के लिए इस अधिनियम के अधीन आर्बिट्रि या फ़्लैट या युनिट क्रेता या संगठन द्वारा देय है तब प्रवर्तक ऐसे आर्बिट्रि या फ़्लैट या युनिट क्रेता या, यथास्थिति, संगठन को ७ से अनधिक दिनों की सूचना देने के बाद, परियोजना में ऐसे आर्बिट्रि या फ़्लैट या युनिट क्रेता या संगठन द्वारा विच्छेद, विधारित करना या किसी रीत्या में कम करना या कोई अत्यावश्यक आपूर्ति या जुड़ी हुई सेवा की कटौती करना।

(६) संप्रवर्तक पुनर्विकास परियोजना उपक्रमित करता है के मामले में या भवन जो खुले बाजार में विपणन या विक्रय के लिये है के संबंध में केवल इस अधिनियम के उपबंध लागू होंगे। फ़्लैट या भवन जो पुनर्विकास परियोजना के विद्यमान अधिभोगियों को स्थायी वैकल्पिक आवास मुहैया करने के लिये संपूर्णतः संनिर्मित है। इस अधिनियम के उपबंधों द्वारा नियन्त्रित नहीं होंगे किन्तु, ऐसी योजना विरचित की जा रही है के अधीन परिनियमों द्वारा नियन्त्रित किये जायेंगे।

१२. संप्रवर्तक, फ़्लैट लेने का आशय रखनेवाले या जिन्होंने फ़्लैट लिये हो ऐसे व्यक्तियों से सहकारी संस्था या किसी कम्पनी की रचना के निर्माण के लिये शेयर पूंजी के रूप में इस प्रकार ली गई किसी राशि समेत निक्षेप, जिनमें भू-भाटक समेत यदि कोई हो, नगरपालिका या अन्य स्थानिक करों, आय कर, जल प्रभार, विद्युत प्रभार, राजस्व निर्धारण, किसी बन्धक या अन्य अभिभार, यदि कोई हो का ब्याज, उसके द्वारा ली गई राशि को बैंक में भवनवार अलग लेखा बनाए रखेगा, और जिन प्रयोजनों के लिये उक्त रकम दी गई थी उन्हीं प्रयोजनों के लिये उसे धारण करेगा और उन्हीं प्रयोजनों के लिये रकम लगायेगा और राज्य सरकार के सामान्य या विशेष आदेश द्वारा उस प्रयोजनार्थ, नियुक्त किसी अधिकारी द्वारा लिखित मांग करने पर उस लेखे के संबंध में सभी संव्यवहार पूर्ण और यथार्थ रूप में प्रकट करेगा।

संप्रवर्तक अग्रिम या निक्षेप के रूप में ली गई राशियों का अलग लेखा रखेगा और उनके लिये न्यासी होगा और जिन प्रयोजनों के लिए वे दी गई हैं उन्हीं प्रयोजनों में उन्हें लाया जायेगा।

संप्रवर्तक, अनुसूची दो में विनिर्दिष्ट अनुदेशों को भी अपनायेगा। संप्रवर्तक अनुसूची दो में उल्लिखित शीर्षों के लिये बनाए रखा गया लेखा भारतीय चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट संस्थान से रजिस्ट्रिकृत चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट से संपरीक्षित करेगा।

सम्पत्ति हस्तांतरित  
करने तक व्यय  
की अदायगी का  
उत्तरदायित्व ।

**१३.** कोई संप्रवर्तक जब वह अपना कब्जा रखता है और उन व्यक्तियों से जिन्होंने फ्लैट लिये हैं या जो फ्लैट लेनेवाले हैं उन व्यक्तियों की अदायगी के लिये राशियाँ संग्रहित करता रहता है जिनमें भू-भाटक, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर, आय कर, जल प्रभार, बिजली प्रभार, राजस्व निर्धारण, किसी बन्धक या अन्य ऋणधारों यदि कोई हों, ब्याज समेत सभी व्यय अदा करेगा, जब तक वह फ्लैट लेनेवाले व्यक्तियों या ऐसे किन्हीं व्यक्तियों के संगठन को सम्पत्ति हस्तांतरित नहीं करता । जहाँ कोई संप्रवर्तक, फ्लैट लेनेवाले व्यक्तियों या ऐसे किन्हीं व्यक्तियों के संगठन को सम्पत्ति के अन्तरण के पूर्व जिस व्यक्ति से फ्लैट लिया है या फ्लैट लेनेवाले हैं से उसके द्वारा संग्रहित सभी या किन्हीं व्यक्तियों को अदा करने के लिये असफल होता है तो संप्रवर्तक ऐसा व्यय और दाण्डिक प्रभार, यदि कोई हों, प्राधिकारी या व्यक्ति जो देय है अदा करने के लिये अब वह सम्पत्ति के अन्तरण के बाद हमेशा दायी होगा और किसी विधिक कार्यवाही के लिये भी उत्तरदायी होगा जिसे ऐसे प्राधिकारी या व्यक्ति द्वारा शुरू की जा सकेगी ।

योजना प्रकट किये  
जाने के पश्चात्  
सहमति के बिना  
परिवर्तन या  
परिवर्धन नहीं  
किया जायेगा ।

**१४.** (१) एकल भवन से मिलकर बने विकास के मामले में यथा उपर्युक्त स्थानीय प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित भवन की योजना और विशिष्टियाँ प्रकट की है या व्यक्ति को जो एक या अधिक फ्लैट लेने का करार करता है उनके जुटाने के पश्चात्, संप्रवर्तक,—

(क) लिये जाने के लिये सम्मत फ्लैट या फ्लैटों के सम्बन्ध में उसमें वर्णित संरचना में उस व्यक्ति की पूर्व सम्पत्ति के बिना कोई परिवर्तन ;

(ख) जो ऐसे भवन या विंग में फ्लैटों को लिये जाने के लिये सम्मत है उन सभी व्यक्तियों की पूर्व सम्पत्ति के बिना करार में प्रकटित नहीं है उन भवन या विंग के संरचना में किसी अतिरिक्त मंजिल या विंग का संनिर्माण ;

परन्तु, किसी सरकारी प्राधिकरण द्वारा या विधि में बदलाव के कारण या जो करार में प्रकट है, जो ऐसे भवन में फ्लैट लेने के लिए सम्मत है उन किन्हीं या सभी व्यक्तियों की पूर्व सम्पत्ति की आवश्यकता नहीं होगी के द्वारा आवश्यक परिवर्तन और अतिरिक्त संनिर्माण नहीं करेगा ।

(२) (क) विकास के मामले में किसी अभिन्यास या नगर-क्षेत्र पर विकास किया जा रहा है तब यथा उपर्युक्त स्थानीय प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित भवन की योजना और विशिष्टियाँ प्रकट की है या व्यक्ति को जो एक या अधिक फ्लैट लेने के लिये करार करता है, उनके जुटाने के पश्चात्, संप्रवर्तक,—

(एक) लिये जाने के लिये सम्मत है ऐसे फ्लैट या फ्लैटों के सम्बन्ध में उसमें वर्णित संरचना में उस व्यक्ति की पूर्व सम्पत्ति के बिना कोई परिवर्तन ;

(दो) जो ऐसे भवन या विंग में फ्लैटों को लिये जाने के लिए सम्मत है उन सभी व्यक्तियों की पूर्व सम्पत्ति के बिना करार में प्रकटित नहीं है, उन भवन या विंग के संरचना में किसी अतिरिक्त मंजिल या विंग का संनिर्माण नहीं करेगा ।

(तीन) मनोरंजन मैदान या उद्यान या पार्क या खेलकूद के मैदान के स्थान के प्रकटीकरण के आधार पर फ्लैट लेने के लिए जो सहमत है उन व्यक्तियों की संमती और संप्रवर्तक द्वारा ऐसे फ्लैट की विक्री के लिए करार में लिखित उल्लिखित ऐसे तथ्य के बिना मनोरंजन मैदान, उद्यान या पार्क या खेलकूद के स्थान में उपांतरण करेगा ।

(ख) उपर्युक्त खंड (क) के अध्वधीन अभिन्यास जिसमें भवन योजना के साथ मनोरंजन मैदान, उद्यान बगीचा और खेल मैदान सम्मिलित है, समय-समय से संभाव्य उपलब्ध संपूर्ण विकास के उपयोग समेत विकास नियंत्रण विनियमों के अनुसार, समय-समय से संप्रवर्तक द्वारा संशोधित, उपांतरित और परिवर्तित होगा ।

(ग) अभिन्यास या नगर क्षेत्र के तहत, विकास के मामले में तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन बनाए गए भवन नियमों, या भवन उप-विधियों में विकास नियंत्रण विनियमों के अनुसरण में, स्थानिक प्राधिकारी की अनुमति प्राप्त करने के पश्चात् किसी समय अभिन्यास या नगर-क्षेत्र में किसी नवीन भवनों के अधिकतर संनिर्माण के लिए हकदार होगा :

परन्तु, संप्रवर्तक प्राधिकरण या लागू विधि में परिवर्तन के कारण ऐसे परिवर्तन या सुधार आवश्यक है को छोड़कर, सभी ऐसे व्यक्तियों की पूर्व सम्मति के बिना एक या अधिक फ्लैट लेने के लिये जिसमें व्यक्ति सहमत है वह भवन की अनुमोदित अनिवार्य खुली जगह कम नहीं करेगा या मंजूर अभिन्यास में उद्यान, मनोरंजन मैदान, खेल मैदान और बगीचा का कुल क्षेत्र कम नहीं करेगा।

१५. यदि भवन या उपयोग की गई सामग्री में कोई त्रुटि है या यदि कोई संनिर्माण में अनधिकृत परिवर्तन फ्लैट का कब्जा लेने के दिनांक से पाँच वर्षों की अवधि के भीतर, संप्रवर्तक के ध्यान में लाया जाता है तो फ्लैट लेनेवाले सहमत व्यक्तियों से अधिकतर प्रभार के बिना संप्रवर्तक द्वारा परिशोधित किया जायेगा और अन्य मामले में जहाँ त्रुटि या परिशोधन नहीं होगी ऐसे त्रुटी या परिवर्तन के लिये युक्तियुक्त प्रतिकर प्राप्त करने के लिये हकदार होंगे। भवन या उपयोगी सामग्री या संनिर्माण में किसी अनधिकृत परिवर्तन में किसी त्रुटि संबंधि विवाद है तो मामला जैसा कि गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरणद्वारा अवधारित किया जाए ऐसी फीस की अदायगी पर कब्जा सौंपने के दिनांक से पाँच वर्षों की अवधि के भीतर, इस निमित्त विनिर्दिष्ट सामान्य या विशेष आदेश द्वारा राज्य सरकार के किसी कार्यकारी इंजिनियर की अनिम्न श्रेणी के ऐसे अधिकारी को विनिश्चय के लिये निर्दिष्ट किया जायेगा।

ध्यान में लाई गई त्रुटियों का पाँच वर्षों के भीतर परिशोधन किया जाना।

१६. (क) यदि संप्रवर्तक, उपबंधों के करार के अनुसार विनिर्दिष्ट दिनांक तक पक्षकारोंद्वारा सहमत होने के दिनांक तक या गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण जैसे कि निश्चित की गई आगे की दिनांक तक परियोजना में के किसी भवन या भवनों का संनिर्माण पूरा करने और अधिवास प्रमाणपत्र प्राप्त करने में असफल हो जाता है तो गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण, आवेदक और संप्रवर्तक को सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद और संप्रवर्तक भवनों का संनिर्माण पूरा करने और अधिवास प्रमाणपत्र प्राप्त करने में असमर्थ है, ऐसा समाधान होता है तो उन भवनों का संनिर्माण पूरा करने के लिए और उसका अधिवास प्रमाणपत्र प्राप्त करने के लिए समुचित आदेश निकालेंगे। गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण, ऐसी आदेश में **अन्य बातों के साथ** यह उपबंध करेगी कि :-

परियोजना के पूर्ण न होने के परिणाम।

(एक) गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण के सामने जो फ्लैट खरीददार आयेंगे उनके साथ प्रतिशत की कानूनी इकाई विहित किया जाये ऐसी रित्या में बनाना और रजिस्ट्रिकरण करना।

(दो) भवन और उससे जुड़े क्षेत्र का कब्जा लेने के लिए कानूनी ईकाई के एक निलंब लेख प्रतिनिधी की नियुक्ति करना जैसा कि विहित किया जाए ऐसी रित्या में किया जाएगा।

(तीन) सक्षम प्राधिकारी को प्रतिधारित फ्लैट्स विहित की जाए ऐसी अवधि में और रित्या में निलंब लेख प्रतिनिधी के नाम से हस्तांतरण करने के लिए निर्देश देगा।

(चार) निलंब लेख प्रतिनिधी के द्वारा संनिर्माण पूरा करने और अधिवास प्रमाणपत्र प्राप्त करने के लिए विहित के अनुसार निश्चित किए गए ऐसे निबंधन और शर्तों पर आवश्यक संनिर्माण कर्ता, परामर्श कर्ता अन्य अभिकरण नियुक्त करने के लिए अधिकृत निबंध लेख प्रतिनिधी को प्राधिकृत करना—

परंतु, तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बातके होते हुए भी, स्टाम्प शुल्क या कोई अन्य कर, शुल्क और उद्ग्रहण गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण के आदेश के अधिन निलंब लेख प्रतिनिधी को हस्तांतरण होनेवाले प्रतिधारित फ्लैट पर देय नहीं होगा।

(ख) यदि संप्रवर्तक, उनके नियंत्रण के बाहर के कारणों से विनिर्दिष्ट दिनांक तक या उसके अतिरिक्त सहमत दिनांक तक और तीन महिने के समय तक था वह कारण विद्यमान होने के तीन महिने तक फ्लैट का कब्जा देने में असमर्थ है तब संप्रवर्तक वह जिस कारवाई के लिए योग्य है ऐसी कोई भी कारवाई जो प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना मांग किए जाने पर उन फ्लैट के संबंध में उन्होंने पहले स्वीकृत की गई रकमों को वापस देने के लिए और गृहनिर्माण नियामक प्राधिकरण की ओर से निश्चित की गई शास्ति के साथ जैसा कि विहित किया जाए ऐसी दर पर ब्याज देने के लिए दायी होगा।

विक्रय के लिये  
करार के निष्पादन  
के पश्चात्  
पक्षकार की  
सम्पत्ति के बिना  
बन्धक आदि का  
सृजित न किया  
जाना ।

१७. कोई संप्रवर्तक, किसी फ़्लैट के विक्रय के लिये किसी करार के निष्पादन करने के पश्चात्, उस व्यक्ति की पूर्व सम्पत्ति के बिना जो फ़्लैट लेते हैं या फ़्लैट लेने के लिये सहमत हैं फ़्लैट पर बन्धक या प्रभार सृजित नहीं करेगा और धारा ९ में निर्दिष्ट करार का रजिस्ट्रीकरण किया है के बाद, ऐसी पूर्व सम्पत्ति के बिना यदि कोई ऐसा बन्धक या प्रभार किया है या सृजित किया जाता है तो ऐसे व्यक्तियों का अधिकार और हित प्रभावित नहीं होगा ।

संप्रवर्तक द्वारा  
सहकारी संस्था,  
कंपनी, शीर्ष  
निकाय या संघ के  
निर्माण के लिए  
कदम उठाना ।

१८. (१) जहाँ किसी सहकारी संस्था या किसी कम्पनी या व्यक्तियों के विधिक सत्त्व किसी अभिन्यास का भाग न होनेवाले किसी एकल भवन में फ़्लैट खरीददार के लिये संगठित की जाती है तो संप्रवर्तक, सहकारी संस्था या कंपनी या, यथास्थिति, किसी अन्य विधिक सत्त्व के रजिस्ट्रीकरण के लिये ऐसे भवन के सम्बन्ध में अधिभोग प्रमाणपत्र जारी किया है उस दिनांक से चार महीने के भीतर या ऐसे भवन में कब्जा लेनेवाले है ऐसे फ़्लैट खरीददार को अधिकतम साठ प्रतिशत या संप्रवर्तक द्वारा उसके समान संपूर्ण प्रतिफल और अन्य राशि, जो भी पूर्वतर है प्राप्त की है तो सक्षम प्राधिकारी को आवेदन प्रस्तुत करेगा ।

(२)(क) जहाँ किसी सहकारी संस्था या कंपनी या एक या से अधिक भवन या विंग से बने अभिन्यास में फ़्लैट लेनेवाले व्यक्तियों के किसी अन्य विधिक सत्त्व गठित किये जानेवाले हैं तो संप्रवर्तक, प्रत्येक भवन या विंग के सम्बन्ध में सहकारी संस्था या कंपनी या अन्य विधिक सत्त्व को अलग और स्वतंत्र बनायेगा । संप्रवर्तक, यथा विहित प्रत्येक भवन या विंग के सम्बन्ध में सहकारी संस्था या कंपनी या किसी अन्य विधिक सत्त्व के निर्माण के लिये ऐसे भवन या विंग के सम्बन्ध में अधिभोग प्रमाणपत्र जारी किया है, उस दिनांक से चार महीने के भीतर, या ऐसे भवन या विंग में कब्जा लिया गया है तब कुल फ़्लैट खरीददार के अधिकतम साठ प्रतिशत या संप्रवर्तक द्वारा संपूर्ण प्रतिफल और उसके समान अन्य राशि जो भी पूर्वतर है प्राप्त की है तो आवेदन प्रस्तुत करेगा ।

(ख) जहाँ उपर्युक्त खण्ड (क) के अधीन संप्रवर्तक ने किसी अभिन्यास के भीतर एक से अधिक भवन या विंग से मिलकर बने विभिन्न संरचनाओं में फ़्लैट लेनेवाले व्यक्तियों की सहकारी संस्था या कंपनी या किसी अन्य विधिक सत्त्व अलग और स्वतंत्र बनाए गए हैं तब संप्रवर्तक जैसा कि विहित किया जाए ऐसी अवधि के भीतर अभिन्यास में सभी ऐसे सत्त्वों, से मिलकर बने शीर्ष निकाय या संघ बनवायेगा और रजिस्टर करेगा ।

(३) शीर्ष निकाय या संघ, अभिन्यास में उपबन्धित सामुहिक क्षेत्र और सुखसुविधाओं और सुविधाओं को प्रबन्धित करेगा और बनाए रखेगा परन्तु, अपने सदस्य अपने खुद के भवन के सम्बन्ध में आंतरिक कार्यकलाप और प्रशासन का नियंत्रण स्वतंत्र बनाए रखेंगे ।

(४) यदि भवन या भवनों से बनी किसी सम्पत्ति संनिर्मित है या संनिर्मित की जानेवाली है और संप्रवर्तक उस अधिनियम द्वारा यथा उपबन्धित किसी घोषणा के निष्पादन और रजिस्ट्रीकरण द्वारा महाराष्ट्र स्वामित्व अपार्टमेंट अधिनियम, १९७० के उपबन्धों के लिए ऐसी सम्पत्ति प्रस्तुत करता है तब, संप्रवर्तक, महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० में यथा परिभाषित रजिस्ट्रार को सूचना देगा, तदनुसार और ऐसे मामले में, किसी सहकारी संस्था या कंपनी का प्रपत्र विधिपूर्ण नहीं होगा ।

सन् १९७१  
का महा.  
१५ ।  
सन् १९६१  
का महा.  
२४ ।

(५)(क) यदि संप्रवर्तक, रजिस्ट्रार को कोई आवेदन प्रस्तुत करने की विहित अवधि के भीतर असफल होता है तो,—

(एक) महाराष्ट्र सहकारी संस्था अधिनियम, १९६० में उपबन्धित रीत्या संस्था में रजिस्ट्रीकरण के लिए ;

सन् १९६१  
का महा.  
२४ ।

(दो) यथा विहित रीत्या शीर्ष निकाय या संघ के रजिस्ट्रीकरण के लिये,

सक्षम प्राधिकारी, उन व्यक्तियों से आवेदन प्राप्त होने पर, जो उक्त संप्रवर्तक से फ़्लैट लिये हैं, अभिन्यास में किन्हीं भवनों के सम्बन्ध में सहकारी संस्था या कंपनी या अन्य विधिक सत्त्व को जिला उप-रजिस्ट्रार, उप-रजिस्ट्रार या, यथास्थिति, सम्बन्धित सहायक रजिस्ट्रार, संस्था के रजिस्ट्रार शीर्ष निकाय या संघ को निदेश देगा ।



(ख) उपर्युक्त खण्ड (क) या (ख) के अधीन किसी संस्था या शीर्ष निकाय या संघ, रजिस्ट्रार को आवेदक के अनुरोध पर, प्रथम सत्यापित प्रमाणिकरण और सम्बन्धित संप्रवर्तक को सुनवाई का व्यक्तिगत अवसर दिये बिना, सक्षम प्राधिकारी द्वारा, जिला उप-रजिस्ट्रार, उप-रजिस्ट्रार या यथास्थिति, सहायक रजिस्ट्रार को ऐसा निदेश नहीं देगा ।

१९. सम्पत्ति के बारे में जहाँ केवल एकही भवन का संनिर्माण किया गया है और यदि संप्रवर्तक के स्वामित्व हस्तांतरण के जैसा करार में है फ़्लैट खरीददारों के संगठन को करने के लिए कोई अवधि नहीं है तो, संप्रवर्तक, उसके अधिकार के अध्यक्षीन शेष रहे फ़्लैटों का निपटान करने के लिए, यदि कोई हो, फ़्लैट खरीददार या, यथास्थिति युनिट धारकों के संघकी सम्यक् रूप से गठित सहकारी संस्था या रजिस्ट्रीकृत कम्पनी के दिनांक से चार महिनों के भीतर, हस्तांतरण निष्पादित करेगा । जब संप्रवर्तक उस अधिनियम की धारा २ द्वारा यथा अपेक्षित महाराष्ट्र अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, १९७० के उपबन्धों द्वारा निष्पादित और रजिस्ट्रीकरण करने की घोषणा करने के लिए, उसकी सम्पत्ति प्रस्तुत करता है और जैसा करार में है, हर एक अपार्टमेंट ग्राहक के अपार्टमेंट के बारे में स्वामित्व का हस्तांतरण करने के लिये संप्रवर्तक के पास कोई अवधि नहीं है तो संप्रवर्तक, अपार्टमेंट ग्राहक ने अपने अपार्टमेंट में प्रवेश करके कब्जा लेने की दिनांक से चार महीने के भीतर हर एक अपार्टमेंट लेनेवाले के पक्ष में अपार्टमेंट का हस्तांतरण या करार निष्पादित करेगा ।

संप्रवर्तक स्वामित्व आदि हस्तांतरित करेगा और करार के अनुसार दस्तावेजों को निष्पादित करेगा ।

सन् १९७१  
का महा.  
१५ ।

(२) अभिन्यास के मामले में, उक्त हस्तांतरण, संपूर्ण अभिन्यास का विकास पूरा हो जाये ऐसे समय तक रहेगा जो केवल भवनों के संनिर्माणों के बारे में होगा जिसमें बेचे गये कुल फ़्लैटों की साठ प्रतिशत से अधिकतम संख्या में, ऐसे भवन में, उपर्युक्त फ़र्शी सूचकांक के साथ, शेष फ़्लैटों का निपटान करने के संप्रवर्तक के अधिकार के अध्यक्षीन होगा, यदि कोई हो और सभी फ़्लैट खरीददारों से संपूर्ण प्रतिफल रकम और बकाया देयता की प्राप्ति के बाद होगा । हस्तांतरण, उत्तरभावी रूप में, आम उपयोग में, अभिन्यास में विकसित या विकसित किये जानेवाले आंतरिक प्रवेश सड़के और मनोरंजन क्षेत्रों और संप्रवर्तक और सम्बन्धित फ़्लैट खरीददारों द्वारा निष्पादित किये गये विक्रय के करार में के निबन्धनों में ऐसे भवन या भवनों में आंबटित स्थान के उपयोग के अधिकार के साथ होगा :

परन्तु, इस अधिनियम में या किसी करार में या किसी न्यायालय के किसी न्याय निर्णय, डिक्री या आदेश में या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, संप्रवर्तक, शेष बची अभिन्यास भूमि का विकास करने या विकास को जारी रखने का हकदार होगा जिसमें आंतरिक प्रवेश सड़कों के उपयोग के अधिकार समेत और अभिन्यास में समस्त सुविधाएँ, सुख-सुविधाएँ और सेवाओं और शेष फ़र्शी सूचकांक के उपर्युक्त द्वारा उसपर किन्हीं अतिरिक्त संरचनाओं का संनिर्माण करने और उक्त अभिन्यास भूमि से सम्बन्धित विकास अधिकार फ़र्शी सूचकांक का अन्तरण और शेष अतिरिक्त फ़र्शी सूचकांक और सरकारी या स्थानीय प्राधिकरण की विधि या नीतियों में परिवर्तन के कारण उसमें देय अतिरिक्त फ़र्शी सूचकांक भी होगा :

परन्तु यह कि, यदि सरकारी या स्थानीय प्राधिकरणों विधि या नीतियों में परिवर्तन के कारण अभिन्यास के प्लॉट में फ़र्शी सूचकांक बढ़ जाता है तो, फ़्लैट खरीददारों के संगठन को पश्चातवर्ती किसी एक या अधिक संरचनाओं का हस्तांतरण करना होता है, तब, फ़र्शी सूचकांक में वृद्धि हो जाती है जो अभिन्यास के कुल फ़र्शी सूचकांक की संरचना या संरचनाओं के हस्तांतरण द्वारा उपयोगिता में लाये गये या उपयुक्त फ़र्शी सूचकांक का आनुपातिक, संरचना या संरचनाओं के हस्तांतरण के फ़्लैट खरीददारों के संगठन सम्बन्धी होगा और प्रवर्तक के लिए यह आवश्यक नहीं होगा कि वह फ़र्शी सूचकांक या फ़र्शी सूचकांक के विकास अधिकार का अन्तरण या अतिरिक्त फ़र्शी सूचकांक की उपयोगिता के प्रयोजन के लिए उक्त अभिन्यास में फ़्लैट खरीददारों के संगठन से कोई सम्मति या अनुमति प्राप्त करें ।

(३) जहाँ संप्रवर्तक का हक, अभिन्यास में के समस्त ऐसे भवनों की संपूर्ण अविभाजित या अविच्छेद्य भूमि के नीचे के भाग के बारे में हस्तांतरित किया जाता है और यदि ऐसे समस्त भवनों की संयुक्त रूप से संपूर्ण अविभाजित और अविच्छेद्य भूमि के नीचे के भाग का या से अन्यथा सहमत हुए शीर्ष निकाय या फेडरेशन के पक्ष में ऐसा हस्तांतरण निष्पादित करने के लिए कोई अवधि नहीं है तब ऐसा हस्तांतरण, ऐसे शीर्ष निकाय या फेडरेशन के विरचन के बाद, विहित किये जाये ऐसे समय के भीतर, शीर्ष निकाय या फेडरेशन के पक्ष में संप्रवर्तक द्वारा निष्पादित किया जायेगा ।

(४) संप्रवर्तक का यह कर्तव्य होगा कि वह उसके द्वारा निष्पादित किये गये हस्तांतरण की प्रतिलिपि, विहित अवधि के भीतर, सक्षम प्राधिकरण को फाईल करें । यदि संप्रवर्तक, विहित अवधि के भीतर, उप-धारा (१), (२) या (३) द्वारा यथा उपबन्धित हस्तांतरण का निष्पादन करने में विफल रहता है तो, ऐसी सहकारी संस्था, कंपनी या अपार्टमेन्ट स्वामियों का संघ या शीर्ष निकाय या, यथास्थिति, फेडरेशन के सदस्य, सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी को विक्रय के लिए रजिस्ट्रीकृत करारों जो संस्था या कम्पनी या शीर्ष निकाय या संघ के हर एक व्यक्तिगत सदस्य द्वारा संप्रवर्तक के साथ निष्पादित होगा उसकी सत्यता प्रतिलिपियों के साथ संलग्न, अधिवास प्रमाणपत्र के साथ, यदि कोई हो, यह प्रमाणपत्र जारी करने के लिए लिखित में आवेदन करेंगे कि ऐसी संस्था, कंपनी या संघ या शीर्ष संस्था, या, यथास्थिति फेडरेशन, उनके पक्ष में निष्पादित एकपक्षीय माने जानेवाले हस्तांतरण के लिए हकदार है और उसे रजिस्ट्रीकृत करें ।

(५) सक्षम प्राधिकारी, ऐसे आवेदन की प्राप्ति पर, यथोचित समय के भीतर और किसी मामले में छह महीने के बाद नहीं, वह आवश्यक समझे ऐसी जाँच करने के बाद और प्रस्तुत किये गये दस्तावेजों की प्रामाणिकता का सत्यापन करने के बाद और संप्रवर्तक को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के बाद, उसका समाधान हो जाता है कि ऐसा प्रमाणपत्र जारी करने के लिए यह मामला उचित है तो, वह रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, १९०८ के अधीन उप-रजिस्ट्रार या किसी अन्य समुचित रजिस्ट्रीकरण अधिकारी को यह प्रमाणित करनेवाला प्रमाणपत्र जारी करेगा कि हस्तांतरण विलेख का एकपक्षीय निष्पादन प्रवृत्त करने के लिए यह मामला उचित है जिसमें भवन या अभिन्यास प्लॉट में संप्रवर्तक के अधिकार, स्वामित्व और हित का हस्तांतरण, आवेदक के पक्ष में होकर यथा हस्तांतरणीय माना जाये :

सन् १९०८  
का १६।

परंतु, उक्त आदेश द्वारा व्यक्ति कोई पक्षकार सक्षम प्राधिकारी के आदेश के विरुद्ध धारा ४० के अधीन, गृहनिर्माण अपील प्राधिकरण को अपील कर सकेगा।

(६) रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, १९०८ के अधीन नियुक्त उप-रजिस्ट्रार या संबंधित समुचित रजिस्ट्रीकरण अधिकारी को ऐसी संस्था, कंपनी, अपार्टमेन्ट स्वामियों का संघ या शीर्ष निकाय या, यथास्थिति, फेडरेशन द्वारा आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर, एकपक्षीय लिखत या हस्तांतरण के साथ सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किया गया प्रमाणपत्र, उप-रजिस्ट्रार या संबंधित समुचित रजिस्ट्रीकरण अधिकारी, रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, १९०८ में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, “हस्तांतरण समझे गये” लिखत के रूप में रजिस्टर करेगा।

सन् १९०८  
का १६।

सन् १९०८  
का १६।

(७) अभिन्यास में भवन या भवनों के हस्तांतरण या एकपक्षीय हस्तांतरण के निष्पादन पर, संगठन, जिसके पक्ष में ऐसा हस्तांतरण निष्पादित किया गया है वह, उप-धारा (१) के उपबंधों के अनुसार, ऐसे भवन या भवनों के किन्हीं पुनर्निर्माण या पुनर्विकास में फर्शी सूचकों के या फर्शी सूचकांक के विकास अधिकार का अंतरण या ऐसे भवन के संनिर्माण में उपभुक्त अतिरिक्त फर्शी सूचकांक साथ ही साथ उसके फर्शी सूचकांक वृद्धि हुआ आनुपातिक भाग होगा और उक्त संगठन द्वारा हाथ में लिए जानेवाले भवन या भवनों के किसी पुनर्निर्माण या पुनर्विकास की दशा में हकदार है तब, तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, ऐसा संगठन, संप्रवर्तक की पूर्व अनुमति बिना, संप्रवर्तक और संबंधित फ्लैट खरीददार द्वारा विक्रय के लिए निष्पादित किये गये करार के निबंधनों में ऐसे भवन या भवनों को आबंटित भूमि के हिस्से पर ऐसा कार्य करने के हकदार होंगे।

(८) संप्रवर्तक या भूमि स्वामी, शीर्ष निकाय या फेडरेशन को अभिन्यास प्लॉट या भूमि का हस्तांतरण, शेष बचे प्लॉटों के निपटान के संप्रवर्तक के अधिकार के अध्वधीन करेंगे, यदि कोई हो, और अभिन्यास प्लॉट पर संनिर्माण किये गये सभी भवनों या संरचनाओं के समस्त प्लॉट खरीददारों से संपूर्ण प्रतिकाल रकम और बकाया देयता की प्राप्ति पर करेंगे। यदि वहाँ फर्शी सूचकांक या विकास अधिकार का अन्तरण या अतिरिक्त फर्शी सूचकांक में कोई वृद्धि होती है या सरकारी या विनियमनकारी नीतियों में परिवर्तन के कारण ऐसे अभिन्यास प्लॉट पर कोई लाभ उपलब्ध होता है तो, शीर्ष निकाय या फेडरेशन के अधीन भूमि के हस्तांतरण या एकपक्षीय हस्तांतरण माना जाने के बाद होता है तब, ऐसा वृद्धि हुआ फर्शी सूचकांक, विकास अधिकार का अन्तरण या अतिरिक्त फर्शी सूचकांक और अन्य लाभ, उनके द्वारा प्रबंध किये गये भवनों के संनिर्माण के प्रयोजन के लिए विकास अधिकार का अंतरण, फर्शी सूचकांक या अतिरिक्त फर्शी सूचकांक के अनुपात में संबंधित कानूनी हकदारों को प्रभावित किया जायेगा।

(९) अभिन्यास प्लॉट पर कानूनी हकदारों द्वारा विरचित शीर्ष निकाय या संघ, आम क्षेत्रों और ऐसे अभिन्यास प्लॉट में भवन या भवनों किसी कानूनी अधिकार, स्वामित्व और हित के बिनावाली सुविधाएँ और भवन या भवनों में के समस्त कानूनी अधिकार, स्वामित्व और हित, संबंधित हकदारियों में प्रबंध और प्रशासन किया जायेगा जिसके पक्ष में ऐसे भवन या भवनों का हस्तांतरण निष्पादित किया जायेगा।

२०. (१) प्रत्येक व्यक्ति जो प्लॉट लेने के लिए करार निष्पादित करता है वह, उचित समय और स्थान पर, उसका नगरपालिका कर, जल और विद्युत प्रभार, भूमि किराये का अनुपातिक हिस्से की कीमत यदि कोई हो, और संप्रवर्तक के साथ उसके करार के अनुसरण में अन्य सार्वजनिक प्रकारों को अदा करेगा।

प्लॉट खरीददारों के सामान्य दायित्व।

(२) कोई व्यक्ति जो प्लॉट लेने के लिए करार निष्पादित करता है और जो उचित कारण के बिना उप-धारा (१) का अनुपालन करने में विफल रहता है या उसका उल्लंघन करता है तो वह ऐसे जुमाने की रकम से दंडित किया जायेगा जिसकी रकम चूककर्ता के लिए होगी।

२१. राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम के अधीन प्रयुक्त शक्तियों का और कर्तव्यों का पालन करने के प्रयोजनों के लिए, सक्षम प्राधिकारी के रूप में सहकारी संस्था के जिला उप-रजिस्ट्रार से अनिम्न श्रेणी के किसी अधिकारी को ऐसी अधिसूचना में विनिर्दिष्ट क्षेत्र या क्षेत्रों के लिए नियत कर सकेगी और अलग-अलग स्थानिय क्षेत्रों के लिए सक्षम प्राधिकारी के रूप में अलग-अलग अधिकारी नियुक्त किये जा सकेंगे।

सक्षम प्राधिकरण की नियुक्ति।

२२. (१) राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा नियत करे ऐसी दिनांक से और ऐसे क्षेत्रों में इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए एक या अधिक प्राधिकरण स्थापित करेगी जिसे “गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण” कहा जायेगा।

गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की स्थापना।

(२) उप-धारा (१) के अधीन गठित गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण उपरोक्त नामवाला एक निर्गमित निकाय होगा, जिसका इस अधिनियम के उपबंधों के अध्वधीन, जंगम और स्थावर दोनों संपत्ति के अर्जन, धारण और निपटान करने और संविदा करने के अधिकार सहित शाश्वत उत्तराधिकार होगा और एक सामान्य मुद्रा होगी और वह उक्त नाम से वाद चला सकेगा या उस पर वाद चलाया जा सकेगा।

२३. गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण, राज्य सरकार द्वारा नियत किये गये अध्यक्ष और दो या अधिक सदस्यों से मिलकर बनेगा जिसमें सार्वजनिक प्रशासन, नगर विकास, गृहनिर्माण, वित्त, विधि या प्रबंध के क्षेत्र में विशेष ज्ञान और व्यावसायिक अनुभव रखनेवाले व्यक्ति होंगे :

गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की संरचना।

परंतु, व्यक्ति जो सरकार की सेवा में है या था वह अध्यक्ष के रूप में नियुक्त नहीं किया जायेगा जब तक कि ऐसा व्यक्ति राज्य सरकार के प्रधान सचिव का पद या भारत सरकार के अधीन कोई समतुल्य पद धारण करता है या किया है।

गृहनिर्माण  
विनियामक  
प्राधिकरण के  
अध्यक्ष और अन्य  
सदस्यों को  
पदावधि।

२४. (१) अध्यक्ष और अन्य सदस्य, पाँच वर्ष से अनधिक अवधि के लिए पद धारण करेंगे जिस दिनांक को वह उनके पद पर बैठते हैं या उनकी आयु पैंसठ पूरी होने तक, जो भी पहले हो।

(२) अध्यक्ष और अन्य सदस्यों को देय वेतन और भत्ते और उनकी सेवा की अन्य निबंधन और शर्तें विहित की जायेंगी ऐसी होगी।

(३) अध्यक्ष और अन्य सदस्यों के वेतन तथा भत्ते और सेवा की अन्य शर्तें, नियुक्ति के बाद, उन्हें अहितकार हो ऐसी रीत्या परिवर्तित नहीं की जाएँगी।

(४) कोई सरकारी कर्मचारी, अध्यक्ष या सदस्य के रूप में उसका चयन होने पर, पदग्रहण से पूर्व अपनी सेवा से सेवानिवृत्त होगा।

(५) अध्यक्ष या कोई सदस्य, तीन महीने से अनून की राज्य सरकार को लिखित में सूचना देकर अपना पद त्याग सकेगा या धारा २६ के उपबंधों के अनुसरण में, अपने पद से हटाया जा सकेगा।

(६) अध्यक्ष या कोई सदस्य, ऐसा पद धारण करने से उसके परिवारित होने के दिनांक से एक वर्ष की अवधि के लिए कोई वाणिज्यिक नियोजन स्वीकार नहीं करेगा।

अध्यक्ष की  
प्रशासनिक  
शक्तियाँ।

२५. अध्यक्ष को गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण के कार्यकलापों का संचालन करने में सामान्य पर्यवेक्षणीय और निदेश देने की शक्तियाँ होंगी और इसके अतिरिक्त वह गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण के बैठकों की अध्यक्षता करने, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण ऐसी प्रशासनिक शक्तियाँ और कृत्यों का प्रयोग और निर्वहन करेगा जैसा विहित किया जाये।

कतिपय  
परिस्थितियों में  
गृहनिर्माण  
विनियामक  
प्राधिकरण के  
अध्यक्ष और  
सदस्य को हटाना।

२६. राज्य सरकार, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण के अध्यक्ष या किसी सदस्य को पद से हटा सकेगी, यदि अध्यक्ष या, यथास्थिति, ऐसा अन्य सदस्य,—

(क) न्यायनिर्णित दिवालिया हो जाता है ; या

(ख) ऐसे अपराध के लिए सिद्ध दोषी ठहराया जाता है, जिसमें सरकार की राय में नैतिक अधमता अन्तर्ग्रास्त है ; या

(ग) अध्यक्ष या सदस्य के रूप में कार्य करने में शारीरिक या मानसिक रूप से अक्षम होता है ; या

(घ) ऐसा वित्तीय या अन्य हित अर्जित करता है जो सदस्य के रूप में उसके कृत्य पर प्रतिकूल प्रभाव डाल सकता है ; या

(ङ) अपने पद का इस प्रकार दुरुपयोग करता है कि उसे पद पर बनाये रखना लोकहित पर प्रतिकूल प्रभाव डालेगा।

(२) ऐसा कोई भी अध्यक्ष या सदस्य, उप-धारा (१) के खण्ड (घ) या खण्ड (ङ) के अधीन अपने पद से तब तक हटाया नहीं जायेगा जब तक कि उसे सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर नहीं दिया जाता है।

गृहनिर्माण  
विनियामक  
प्राधिकरण के  
अधिकारी।

२७. (१) गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण, इस अधिनियम के अधीन उसके कृत्यों के कारगर निर्वहन के लिए आवश्यक ऐसे अधिकारियों और कर्मचारियों की नियुक्ति कर सकेगा।

(२) गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण के अधिकारी और कर्मचारी उनके कृत्यों का निर्वहन उसके अध्यक्ष की सामान्य पर्यवेक्षण के अधीन करेंगे। उनका वेतन, भत्ता और सेवा की अन्य शर्तें ऐसी होंगी जैसा विनियमों द्वारा अवधारित किया जाये।

गृहनिर्माण  
विनियामक  
प्राधिकरण की  
बैठकें।

२८. (१) गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की बैठक, ऐसे स्थानों पर और समयों पर होगी और अपनी बैठकों में कारबार के संव्यवहार के बारे में ऐसी प्रक्रिया का अनुपालन किया जायेगा जैसा विनियमों द्वारा अवधारित किया जाये।

(२) अध्यक्ष, यदि किसी कारणवश गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की बैठक में उपस्थित होने में असमर्थ होता है तो, बैठक में उपस्थित अधिकतम वरिष्ठ सदस्य, अध्यक्षता करेगा :

परंतु, धारा ७ के अधीन रजिस्ट्रीकरण के रद्दकरण के बारे में कोई निर्णय, वह तब तक निष्पादित नहीं किया जायेगा जब तक कि बैठक में उपस्थित सभी सदस्यों द्वारा उस पर विचार नहीं किया जाता है।

(३) गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की किसी बैठक में सामने आये समस्त प्रश्नों का विनिश्चय उपस्थित सदस्यों के बहुमत द्वारा किया जायेगा और मत समान होने की दशा में, अध्यक्ष या अध्यक्षता करनेवाले सदस्य को दूसरे या निर्णायक मत का प्रयोग करने का अधिकार होगा।

२९. (१) गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण, निम्न कृत्यों का पालन करेगा, अर्थात् :—

गृहनिर्माण  
विनियामक  
प्राधिकरण के  
कृत्य।

(एक) इस अधिनियम के अधीन और तद्धीन बनाये गये नियमों के अध्यधीन प्रवर्तकों और आबंटितियों पर डाली गयी बाध्यताओं के अनुपालन की सुनिश्चिति करना ;

(दो) इस अधिनियम के अधीन उसकी शक्तियों को प्रयोग में लाने के लिए बनाये गये उसके आदेशों या निदेशों के अनुपालन में की गई किसी जाँच का कारण होगा ;

(तीन) फीस और अन्य प्रभार ऐसे दरों पर और ऐसी सेवाओं के बारे में उद्ग्रहण करना जैसा कि विनियमों द्वारा अवधारित किया जाये ;

(चार) तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन, किसी अपराध के कमिशन के लिए प्रवर्तक या आबंटितों के विरुद्ध कोई कार्यवाही करने के लिए, समुचित प्राधिकरण को मामले का रिपोर्ट करना ;

(पाँच) इस अधिनियम के अधीन प्रदर्शित करने के लिए उसकी अधिकारिता के भीतर सभी परियोजना के सभी विवरणों को एतद्द्वारा स्थापित करने के अभिलेखों के रूप में वेबसाइट का जमघट करना और बनाये रखना ;

(छह) धारा ३३ के अधीन के उपाय करना ;

(सात) राज्य सरकार द्वारा गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण को सौंपी गयी परियोजनाओं के बारे में ऐसे अन्य कृत्यों का पालन करना जैसा आवश्यक समझा जाये ;

(आठ) महाराष्ट्र प्रादेशिक तथा नगर योजना अधिनियम, १९६६ में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, फर्शी सूचकांक और किसी अन्य मामलों के बारे में परिवर्तन करने संबंधी विद्यमान विकास नियंत्रण विनियमों के मामले में या तो **स्वप्रेरणा** से या राज्य सरकार के अनुरोध पर सिफारिशें करना :

परंतु, राज्य सरकार, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण से जिस दिनांक को सिफारिशें माँगेगी उस दिनांक से साठ दिनों की अवधि के भीतर अग्रेषित करेगी :

परंतु, यह और कि गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण, राज्य सरकार को यह अनुरोध करेगी कि इस उप-धारा के अधीन की जानेवाली सिफारिशों के प्रयोजन के लिए आवश्यक ऐसी सूचना या दस्तावेज जुटाये और सरकार, ऐसे अनुरोध की प्राप्ति के दिनांक से सात दिनों की अवधि के भीतर, ऐसी सूचना की आपूर्ति करेगी :

परंतु, यह और भी कि, यदि राज्य सरकार के पास प्रथमदृष्ट्या निष्कर्ष के लिए गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की सिफारिशें विचारार्थ आती है तो ऐसी सिफारिश स्वीकृत नहीं की जा सकती है या उसमें उपांतरणों की जरूरतें नहीं हैं तो वह सिफारिशें गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण को उसके पुनर्विचारार्थ वापस भेजी जायेगी और प्राधिकरण, ऐसे संदर्भ की प्राप्ति के दिनांक से पंद्रह दिनों के भीतर, सरकार द्वारा दिये गये संदर्भ का विचार करने के बाद अपनी सिफारिश राज्य सरकार को अग्रेषित करेगी। आगे की सिफारिश की प्राप्ति के बाद, यदि कोई हो, राज्य सरकार अंतिम विनिश्चय करेगी।

(२) इस निमित्त शिकायत आवेदन प्राप्त होने पर, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण, पक्षकारों से या, यथास्थिति, उनके प्रतिनिधियों के मार्फत मामले की सुनवाई करने के बाद और वह उचित समझे ऐसी जाँच करने के बाद, कारणमुक्त आदेश, ऐसे आवेदन की दिनांक से तीन महीने की अवधि के भीतर या, यथास्थिति **स्वप्रेरणा** से कार्यवाहियों के प्रारंभण पर या गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण द्वारा समुचित पाये जाये ऐसे अतिरिक्त समय के भीतर लिखित में पारित करेगा।

सन् १९६६  
का महा.  
३७।

(३) इस अधिनियम या तद्धीन बनाये गये नियमों के अधीन उनपर रखी गई बाध्यताओं को मिलाने के लिए अन्य भाग असफल रहने के बारे में फ़्लैट क्रेताओं और आर्बिट्रिटर या फ़्लैट या युनिट टेकर्स के संप्रवर्तक, संघटन के बीच किसी विवाद का न्यायनिर्णयन, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण के किसी एक सदस्यीय खंडपीठ द्वारा किया जायेगा जैसा कि गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण विनियमों द्वारा अवधारित करें :

परंतु, इस धारा में न होकर भी, प्रतियोगी अधिनियम, २००२ के अधीन स्थापित प्रतियोगी आयोग की सन् २००३  
अधिकारिता के अध्वधीन जो मामले हैं उनके संबंध में लागू होंगे। का १२।

(४) (क) गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण प्रत्येक वर्ष में एक बार विहित किए जाये ऐसे प्रारूप में और ऐसे समय पर रिपोर्ट तैयार करेगी और राज्य सरकार को प्रस्तुत करेगी,—

(एक) पूर्ववर्ती वर्ष के गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की समस्त गतिविधियों का विवरण और

(दो) पूर्ववर्ती वर्षों के लिए वार्षिक लेखा अंतर्विष्ट होगा।

(ख) उपर्युक्त खंड (क) के अधीन प्राप्त रिपोर्ट की प्रतिलिपी यथाशीघ्र राज्य विधान मंडल के प्रत्येक सदन के समक्ष रखी जाएगी।

अन्वेषण आदि का  
संचालन करने के  
लिए सूचना मैगाने  
की गृहनिर्माण  
विनियामक  
प्राधिकरण की  
शक्तियाँ ।

३०. जहाँ गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण ऐसा करना इष्टकर समझता है तो वह, लिखित में आदेश द्वारा,—

(क) किसी संप्रवर्तक को, किसी भी समय पर, लिखित में, स्वयं या उसके प्राधिकृत प्रतिनिधियों द्वारा बुलाये जाने पर, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण अपेक्षित करे ऐसे स्वामित्व करार संबंधी संप्रवर्तकों को बाध्यता का पालन करने संबंधी ऐसी सूचना या स्पष्टीकरण देगा ;

(ख) संप्रवर्तक को निदेश देगा कि वह स्वयं द्वारा या उसके प्राधिकृत प्रतिनिधि के मार्फत, लेखाओं की समस्त ऐसी बहियाँ या अन्य दस्तावेज जो ऐसी शिकायत के मामले के विषय पर उसकी अभिरक्षा में रखी शिकायत के अधीन की परियोजना या फ़्लैट से संबंधित है और उससे आनुषंगिक कोई अन्य सूचना भी है ।

निदेश जारी करने  
की गृहनिर्माण  
विनियामक  
प्राधिकरण की  
शक्ति ।

३१. गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण, उसके कृत्यों के निर्वहन के लिए, संप्रवर्तक और फ़्लैट या युनिट खरीददार या संगठन के लिए वह आवश्यक समझे ऐसे निदेश समय-समय पर जारी कर सकेगी और ऐसे निदेश सभी संबंधितों पर बंधनकारक होंगे ।

रजिस्ट्रीकरण रद्द  
होने के परिणाम-  
स्वरूप गृहनिर्माण  
विनियामक  
प्राधिकरण की  
शक्तियाँ ।

३२. धारा ७ की उप-धारा (१) के अधीन रजिस्ट्रीकरण के रद्द होने पर, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण, जिसके रजिस्ट्रीकरण के लिए ऐसा रद्दकरण हुआ है उस परियोजना या भवन के लिए निर्माण किये गये फ़्लैटों, और भवनों के विपणन और बिक्री के लिए प्रतिषिद्ध करेगा ।

गृहनिर्माण क्षेत्र के  
योजनाबद्ध विकास  
और प्रोत्साहन के  
लिए गृहनिर्माण  
विनियामक  
प्राधिकरण द्वारा  
किये जानेवाले  
उपाय ।

३३. गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण, स्थावर संपदा बाजार की स्वास्थ्यकर, पारदर्शी, कारगर और प्रतियोगी वृद्धि और विकास के लिए सभी संभाव्य उपाय करेगी और विशेष रूप से निम्न उपाय करेगी, अर्थात् :—

(क) केंद्र सरकार या राज्य सरकार, भारतीय मानक ब्यूरो, शहरी स्थानीय निकाय, प्रवर्तक, इंजीनियरों और वास्तुकार के संघ की सर्वसंमति से और अन्य साझेदारी धारकों को अनुपालन करने के लिए आज्ञापक आधार पर संरचनात्मक सुरक्षा मानक, जैसा कि राष्ट्रीय भवन संहिता या भारतीय मानक ब्यूरो द्वारा संबंधित क्षेत्र के लिए विहित किया जाने और समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा उपांतरित किये जाये ऐसे स्थानीय भवन उप-विधियों के कानूनी उपबंध विकसित करना ;

(ख) गतिशील प्रक्रिया और योजना अनुमतियों की मंजूरी के लिए मानक प्रक्रिया और मानदण्डों की विरचना स्थापित करना ;

(ग) संप्रवर्तकों के संघ द्वारा स्थावर संपदा परियोजनाओं के मूल्यांकन और प्रवर्तकों के मूल्यांकन को बढ़ावा देने की दृष्टि से, निवेशक और उपभोक्तोंओं दोनों के बीच स्व-विनियमन प्रणाली के जरिये भरोसे में सुधार करना जो संप्रवर्तकों के संघ या फेडरेशन द्वारा यथा विहित विकसित किये गये मूल्यांकन प्राचल पर आधारित होगा ;

(घ) स्थावर संपदा क्षेत्र की ओर से सरकार के साथ वित्तीय संस्थाएँ, स्थानीय निकाय, विनियामक प्राधिकरण और अन्य संबंधित साझेदारी धारक, वकालत मद जैसे कि तत्पर और सहज प्रवेश क्रेडिट या गृह कर्ज, क्रेडिबल और विश्वसनीय भूमि शीर्षक प्रमाणन प्रणाली, संपत्तियों का गतिशील और पारदर्शी रजिस्ट्रिकरण, प्रभावी संस्थागत प्रबंध उचित निर्मित क्षेत्र संपत्तियों को उठाना और फ्लैट या युनिट क्रेताओं के बीच रखरखाव, समान कानूनी विरचना और संतुलित रिश्ता बनाना ;

(ङ) पर्यावरण मित्रता या हरित भवनों का निर्माण करना और जल और उसके पुनःउपयोग के संरक्षण के उपायों को बढ़ावा देना ।

(च) संरचनात्मक सुरक्षा और समर्थनीय गृहनिर्माण, मानकीकरण को बढ़ावा देना और समुचित संनिर्माण सामग्री, संमिश्रण, फिटिंग और संनिर्माण की दृष्टि से तकनीकियों को प्रोत्साहन देना ।

३४. (१) गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण, इस अधिनियम के अन्य उपबंधों और तद्धीन बनाये गये किन्हीं नियमों के अध्यधीन, नैसर्गिक न्याय तत्वों द्वारा मार्गदर्शित होंगे, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण को उसकी स्वयं की प्रक्रिया विनियमित करने की शक्तियाँ होंगी ।

अपनी स्वयं प्रक्रिया विनियमित करने की गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की शक्ति ।

(२) गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण को इस अधिनियम के अधीन उसके कृत्यों का निर्वहन करते समय, निम्न मामलों संबंधी वाद का विचारण करते समय सिविल प्रक्रिया संहिता, १९०८ के अधीन सिविल न्यायालय की सभी शक्तियाँ प्राप्त होंगी, अर्थात् :-

सन १९०८  
का ५।

(क) संप्रवर्तक के प्राधिकृत प्रतिनिधि या किसी व्यक्ति को समन करने और उपस्थित होने के लिए दबाव डालना और शपथ दिलाकर परीक्षण करना ;

(ख) अपेक्षित दस्तावेजों की खोज करना और प्रस्तुत करना ;

(ग) प्रतिज्ञापत्रों पर साक्ष्य लेना ;

सन १८७२  
का १।

(घ) भारतीय साक्ष्य अधिनियम की धाराएँ १२३ और १२४ के उपबंधों के अध्यधीन अपेक्षित किसी कार्यालय से सार्वजनिक अभिलेख या दस्तावेज या ऐसे अभिलेख की प्रतिलिपि तलब करना ;

(ङ) गवाहों या दस्तावेजों के परीक्षण के लिए कमिशन जारी करना ;

(च) विनिश्चयों का पुनर्विलोकन करना ;

(छ) चूककर्ता का कोई आवेदन खारिज करना या उसे इकतरफा पक्षकार करना ; और

(ज) विहित किया जाये ऐसा कोई अन्य मामला ।

३५. गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण का कोई कृत्य या कार्यवाहियाँ, केवल इस कारण द्वारा अविधिमान्य नहीं होगी कि,-

रिक्तियाँ आदि गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की अविधिमान्य कार्यवाहियाँ नहीं होगी ।

(क) किसी रिक्ति में, या गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण के गठन में कोई दोष है ; या

(ख) अध्यक्ष या सदस्य के रूप में कार्य करनेवाले व्यक्ति की नियुक्ति में दोष है ; या

(ग) गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण की प्रक्रिया में की कोई अनियमितता मामले की योग्यताओं को प्रभावित नहीं करती है ।

३६. (१) राज्य सरकार, राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना द्वारा “ गृहनिर्माण अपीलीय अधिकरण ” नामक एक गृहनिर्माण अपीलीय अधिकरण स्थापित करेगा जो, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण के किसी निदेश, विनिश्चय या आदेश के विरुद्ध किसी वाद, सुनवाई या अपील के निपटान के लिए किसी न्यायनिर्णयन के लिए होगा ।

गृहनिर्माण अपीलीय अधिकरण की स्थापना ।

(२) गृहनिर्माण अपील अधिकरण, एक अध्यक्ष और राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किये गये दो से अनधिक सदस्यों से बनेगा और गृहनिर्माण अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष का चयन सरकार द्वारा उच्च न्यायालय के मुख्य न्यायाधीश के परामर्श से किया जायेगा ।

(३) कोई व्यक्ति जो अध्यक्ष के रूप में नियुक्ति के लिए या गृहनिर्माण अपील अधिकरण के सदस्य के लिए अनर्ह नहीं होगा जबतक कि वह, —

(क) अध्यक्ष के मामले में, उच्च न्यायालय में सेवारत या सेवानिवृत्त न्यायाधीश;

(ख) सदस्य के मामले में वह राज्य सरकार के प्रधान सचिव का पद धारण करता है या भारत सरकार के किसी समतुल्य पद पर है या व्यक्ति जो नगर विकास, गृहनिर्माण, वित्त, विधि या प्रबंध के क्षेत्र में निष्णात व्यक्ति है ।

अध्यक्ष और अन्य सदस्यों की पदावधि और सेवा की शर्तें।

**३७.** गृहनिर्माण अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष और अन्य सदस्य, उनके पद धारण करने के दिनांक से या जबतक वे अड़सठ वर्ष की आयु पूरी नहीं करते हैं तबतक तीन वर्षों से अनधिक अवधि के लिए पद धारण करेंगे जो भी पहले हो ।

(२) गृहनिर्माण अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष और अन्य सदस्यों को देय वेतन तथा भत्ते और सेवा की अन्य शर्तें विहित की जाये ऐसी होंगी और उनकी नियुक्ति के बाद, उन्हें अहितकर हो ऐसी रित्या परिवर्तित नहीं की जायेगी ।

(३) गृहनिर्माण अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष और सदस्य, तीन महीने से अनून् की राज्य सरकार को लिखित में सूचना देकर अपना पद त्याग सकेगा या धारा ३८ के उपबंधों के अनुसरण में अपने पद से हटाया जा सकेगा ।

(४) कोई भी सेवारत व्यक्ति, गृहनिर्माण अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य के रूप में उसका चयन होने पर पदग्रहण से पूर्व अपनी सेवा से सेवानिवृत्त होगा ।

(५) गृहनिर्माण अपीलीय अधिकरण का कोई अध्यक्ष या सदस्य, ऐसा पद धारण करने से उसके परिवारित होने के दिनांक से एक वर्ष की अवधि के लिए कोई वाणिज्यिक स्वीकार नहीं करेगा ।

कतिपय परिस्थितियों में गृहनिर्माण अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष और सदस्य को हटाना।

**३८.** राज्य सरकार, गृहनिर्माण विनियामक अधिकरण के अध्यक्ष या किसी सदस्य को पद से हटा सकेगी, जो, —

(क) न्यायनिर्णित दिवालिया हो जाता है ; या

(ख) ऐसे अपराध के लिए सिद्ध दोषी ठहराया जाता है, जिसमें सरकार की राय में नैतिक अधमता अन्तर्ग्रस्त है ; या

(ग) अध्यक्ष या सदस्य के रूप में कार्य करने में शारीरिक या मानसिक रूप से अक्षम होता है ; या

(घ) ऐसा वित्तीय या अन्य हित अर्जित करता है जो अध्यक्ष या सदस्य के रूप में उसके कृत्य पर प्रतिकूल प्रभाव डालता है : या

(ङ) अपने पद का इसप्रकार दुरुपयोग करता है कि उसे पद पर बनाये रखना लोकहित पर प्रतिकूल प्रभाव डालेगा ।

(२) उप-धारा (१) में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, गृहनिर्माण अपीलीय अधिकरण का अध्यक्ष या सदस्य, तबतक उस उप-धारा के खण्ड (घ) या खण्ड (ङ) में विनिर्दिष्ट आधार पर उसके पद से हटाया नहीं जायेगा जबतक उच्च न्यायालय, राज्य सरकार द्वारा इस निमित्त किये गये संदर्भ पर कोई जाँच करता है तो उसके द्वारा की गई सिफारिश पर अध्यक्ष या सदस्य को ऐसे आधार पर हटाया जायेगा ।

(३) राज्य सरकार, गृहनिर्माण अपीलीय अधिकरण के अध्यक्ष या, यथास्थिति सदस्य को पद से निलंबित कर सकेगी उस संबंध में जिसका संदर्भ उप-धारा (२) के अधीन उच्च न्यायालय को किया गया है, यद्यपि राज्य सरकार ऐसे संदर्भ पर उच्च न्यायालय की रिपोर्ट की प्राप्ति पर आदेश पारित कर सकेगी ।



३९. (१) राज्य सरकार, गृहनिर्माण अपील अधिकरण को वह उचित समझे ऐसे अधिकारियों और कर्मचारियों का प्रबंध करेगी ।

गृहनिर्माण अपील अधिकरण के अधिकारी ।

(२) गृहनिर्माण अपील अधिकरण के अधिकारी और कर्मचारी उनके कृत्यों का निर्वहन गृहनिर्माण अपील प्राधिकरण के अध्यक्ष के आम पर्यवेक्षण के अधीन करेंगे ।

४०. (१) गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण के किसी निदेश या आदेश या निर्णय द्वारा व्यथित सक्षम प्राधिकरण या कोई व्यक्ति, गृहनिर्माण अपील अधिकरण को अपील कर सकेगा ।

गृहनिर्माण अपील अधिकरण को अपील करना ।

(२) उप-धारा (१) के अधीन का प्रत्येक अपील, जिस दिनांक को गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण द्वारा दिया गया निदेश, आदेश या निर्णय की प्रतिलिपि राज्य सरकार, सक्षम प्राधिकरण या व्यथित व्यक्ति द्वारा प्राप्त की जाती है उस दिनांक से साठ दिनों के भीतर, निर्दिष्ट किया जायेगा और वह ऐसे प्रपत्र में और विहित की जाये ऐसी फीस के साथ होगा :

परंतु, गृहनिर्माण अपील अधिकरण, कोई अपील उसके साठ दिनों के बाद प्रविष्ट कर सकेगा, यदि उसका समाधान हो जाता है कि उस अवधि के भीतर अपील दाखिल करने का पर्याप्त कारण था ।

(३) उप-धारा (१) के अधीन किसी अपील के प्राप्ति पर, गृहनिर्माण अपील अधिकरण, पक्षकारों को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देकर वह उचित समझे ऐसे आदेश उस पर पारित करेगा ।

(४) गृहनिर्माण अपील अधिकरण, उसके द्वारा बनाये गये प्रत्येक आदेश की प्रतिलिपि, पक्षकारों और यथास्थिति, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण को भेजेगा ।

(५) उप-धारा (१) के अधीन निर्दिष्ट अपील, गृहनिर्माण अपील प्राधिकरण द्वारा यथा संभव शीघ्रता से अपील की प्राप्ति के दिनांक से नब्बे दिनों के भीतर अंतिम रूप से निपटाने का प्रयास किया जायेगा :

परंतु, जहाँ कोई ऐसा अपील नब्बे दिनों के भीतर निपटारा नहीं जाता है तो गृहनिर्माण अपील अधिकरण, उक्त अवधि के भीतर किसी अपील का निपटान नहीं किया जाता है तो उसके कारणों को अपने रिकार्ड में रखेगा ।

सन १९०८  
का ५।

४१. (१) गृहनिर्माण अपील अधिकरण, सिविल प्रक्रिया संहिता, १९०८ में अधिकथित प्रक्रिया द्वारा आबद्ध होगा ।

गृहनिर्माण अपील अधिकरण की शक्तियाँ और कृत्य ।

सन १९०८  
का ५।

(२) गृहनिर्माण अपील अधिकरण को इस अधिनियम के अधीन उसके कृत्यों के निर्वहन के प्रयोजन के लिए, मामलों के संबंध में वाद का विचारण करते समय वही शक्तियाँ होंगी जो सिविल प्रक्रिया संहिता, १९०८ के अधीन सिविल न्यायालय को होती है, अर्थात् :-

(क) संप्रवर्तक, संप्रवर्तक के प्राधिकृत प्रतिनिधि या किसी अन्य व्यक्ति को समन करने और उपस्थित होने के लिए दबाव डालना और शपथ दिलाकर परीक्षण करना ;

(ख) अपेक्षित दस्तावेजों की खोज करना और प्रस्तुत करना ;

(ग) प्रतिज्ञापत्रों पर साक्ष्य लेना ;

सन् १८७२  
का १।

(घ) भारतीय साक्ष अधिनियम, १८७२ की धाराएँ १२३ और १२४ के उपबंधों के अध्वधीन, अपेक्षित किसी कार्यालय से सार्वजनिक अभिलेख या अभिलेख की प्रतिलिपि तलब करना ;

(ङ) गवाहों या दस्तावेजों के परीक्षण के लिए कमिशन जारी करना ;

(च) विनिश्चयों का पुनर्विलोकन करना ;

(छ) चूक के लिए कोई आवेदन खारिज करना या उसे इकतरफा पक्षकार करना, और

(ज) विहित किया जाये ऐसा कोई अन्य मामला ।

४२. गृहनिर्माण अपील अधिकरण के किसी विनिश्चय या आदेश द्वारा व्यथित कोई व्यक्ति, गृहनिर्माण अपील अधिकरण के विनिश्चय या प्राप्ति के दिनांक से ३० दिनों के भीतर उच्च न्यायालय को अपील कर सकेगा ।

उच्च न्यायालय को अपील करना ।

गृहनिर्माण अपील  
प्राधिकरण द्वारा  
पारित आदेश डिक्री  
के रूप में निष्पादित  
होगा।

**४३.** इस अधिनियम के अधीन गृहनिर्माण अपील अधिकरण के द्वारा पारित प्रत्येक आदेश, सिविल न्यायालय की डिक्री माना जायेगा और वह सिविल न्यायालय की डिक्री के रूप में वही रित्या में निष्पादित होगा।

धारा ४ के उल्लंघन  
के लिए शास्ति।

**४४.** जो भी कोई, धारा ४ के उपबंधों का पालन करने में विफल रहता है या उसका उल्लंघन करता है तो इस संबंध में गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण द्वारा दिये गये आदेश पर जुर्माना अदा करने का दायी होगा जो प्रतिदिन की चूक के लिए एक हजार रुपये तक बढ़ाया जा सकता है।

धाराएँ ६, १६ या  
१७ के उल्लंघन के  
लिए शास्ति।

**४५.** जो भी कोई, उचित कारण के बिना, धारा ६, १६ या १७ के उपबंधों का पालन करने में विफल रहता है या उसका उल्लंघन करता है तो इस संबंध में गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण द्वारा दिये गये आदेश पर जिस दिन से ऐसा पालन न करना जारी है उस दौरान प्रत्येक दिन के लिए दस हजार रुपये की शास्ति या पचास लाख रुपये जो भी कम है वह अदा करने का दायी होगा।

आर्बिट्रि या फ्लैट  
या युनिट क्रेता या  
संगठन द्वारा  
अदायगी न करने  
के लिए शास्ति।

**४६.** (१) कोई आर्बिट्रि, फ्लैट या युनिट क्रेता या संगठन जो उसके द्वारा या प्रवर्तक के साथ फ्लैट या, की खरीद के लिए, उसके संबंध में किसी रकम या प्रभारों की अदायगी न करने समेत निष्पादित बिक्री के लिए किये गये करार का पालन करने में विफल रहता है या उल्लंघन करता है तो इस संबंध में गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण द्वारा दिये गये आदेश पर ऐसी शास्ति अदा करने का दायी होगा जो दस हजार रुपये तक बढ़ायी जा सकेगी या ऐसे करार में विनिर्दिष्ट संपत्ति मूल्य के बिक्री मूल्य का एक प्रतिशत, जो भी अधिक हो अदा करने का दायी होगा।

गृहनिर्माण  
विनियामक  
प्राधिकरण या  
गृहनिर्माण अपील  
अधिकरण के  
आदेशों या निदेशों  
का अनुपालन करने  
के लिए शास्ति।

**४७.** यदि कोई व्यक्ति जो जानबूझकर, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण या, यथास्थिति, गृहनिर्माण अपील अधिकरण के आदेशों या निदेशों का पालन करने में विफल रहता है इस संबंध में गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण या, यथास्थिति, गृहनिर्माण अपील अधिकरण द्वारा दिये गये आदेश पर ऐसी शास्ति अदा करने का दायी होगा जो दस लाख रुपये तक बढ़ायी जा सकती है।

इस अधिनियम के  
अन्य उपबंधों या  
तदधीन बनाये गये  
नियमों का उल्लंघन  
करने के लिए  
शास्ति।

**४८.** संप्रवर्तक से अन्य कोई व्यक्ति जो, यथाचित कारण के बिना, इस अधिनियम के किन्हीं उपबंधों या तदधीन बनाये गये किन्हीं नियमों का पालन करने में विफल रहता है या उल्लंघन करता है या गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण द्वारा उस पर अधिरोपित शास्ति अदा नहीं करता है तत्पश्चात् यदि अन्य शास्ति स्पष्टतया उबांथित नहीं की गयी है तो, इस संबंध में गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण द्वारा दिये गये आदेश पर, एक करोड रुपये तक के जुर्माने से दंडित किया जायेगा।

संप्रवर्तक द्वारा  
अनुपालन के लिए  
शास्ति।

**४९.** (१) कोई संप्रवर्तक जो, उचित माफी के बिना, धारा ९, धारा १२, धारा १८ और धारा १९ के उपबंधों का पालन करने में विफल रहता है या उल्लंघन करता है तो इस संबंध में गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण द्वारा दिये गये आदेश पर, एक करोड रुपये तक बढ़ायी जा सकनेवाली शास्ति अदा करने का दायी होगा।

(२) कोई संप्रवर्तक जो, उचित माफी के बिना, इस अधिनियम के किन्हीं अन्य उपबंधों या के तदधीन बनाये गये नियमों का पालन करने में विफल रहता है या उल्लंघन करता है तो यदि ऐसे उल्लंघन के लिए कोई अन्य स्पष्टतया उपबंधित नहीं की गई है तो, इस संबंध में गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण द्वारा दिये गये आदेश पर दस लाख रुपये तक बढ़ाये जा सकनेवाले शास्ति अदा करने का दायी होगा।

सक्षम प्राधिकारी  
गृहनिर्माण  
विनियामक  
प्राधिकरण और  
गृहनिर्माण अपील  
अधिकरण की  
बाबत विविध  
उपबंध।

**५०.** (१) सक्षम प्राधिकारी, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण या, यथास्थिति, गृहनिर्माण अपील अधिकरण के अध्यक्ष, सदस्य, अधिकारी और अन्य कर्मचारी, जब कार्य करेंगे या इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसरण में कार्य करने का तात्पर्य रखेंगे तब वे भारतीय दंड संहिता की धारा २१ के अर्थान्तर्गत लोकसेवक समझे जायेंगे।

सन् १८६०  
का ४५।

सन् १८६०  
का ४५।

(२) सक्षम प्राधिकारी, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण और गृहनिर्माण अपील अधिकरण के समक्ष रखी गई प्रत्येक कार्यवाही, धाराएँ १९३ और २२८ के अर्थान्तर्गत और भारतीय दंड संहिता की धारा १९६ के प्रयोजनों के लिए न्यायिक कार्यवाही मानी जायेगी और सक्षम प्राधिकारी, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण और गृहनिर्माण अपील अधिकरण, भारतीय दंड प्रक्रिया संहिता की धारा १९५ और अध्याय २६ के प्रयोजनों के लिए सिविल न्यायालय माने जायेगा ।

सन् १९७४  
का २।

(३) इस अधिनियम के अधीन सद्भावनापूर्वक की गई या किये जाने के लिए आशयित किसी बात के लिए, सक्षम प्राधिकारी, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण और गृहनिर्माण अपील अधिकरण या उसके किसी अधिकारी या कर्मचारियों के विरुद्ध कोई वाद, अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाही संस्थित नहीं की जायेगी ।

(४) किसी भी सिविल न्यायालय को किसी मामले के बारे में अधिकारिता नहीं होंगी जो सक्षम प्राधिकारी, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण या गृहनिर्माण अपील अधिकरण को इस अधिनियम के द्वारा या के अधीन अवधारण करने के लिए सशक्त किया गया है ।

५१. (१) राज्य सरकार, **राजपत्र** में अधिसूचना द्वारा और पूर्व प्रकाशन की शर्तों के अधीन, नियम बनाने की इस अधिनियम के प्रयोजनों को कार्यान्वित करने के लिये नियम बना सकेगी । शक्ति ।

(२) इस अधिनियम के अधीन बनाया गया प्रत्येक नियम, बनाए जाने के पश्चात् यथा संभव शीघ्र, राज्य विधानमंडल के प्रत्येक सदन के समक्ष, जब वह सत्र में हो, कुल तीस दिनों की अवधि के लिए रखा जाएगा, जो कि चाहे एक सत्र में हो या दो या अधिक अनुक्रमिक सत्रों में हो, और यदि उस सत्र के, जिसमें उसे इस प्रकार रखा गया है या ठिक बाद के सत्र के अवसान के पूर्व, दोनों सदन नियम में कोई उपांतरण करने के लिए सहमत होते हों या दोनों सदन इस बात के लिए सहमत होते हों कि नियम न बनाया जाये और ऐसे विनिश्चय को **राजपत्र** में अधिसूचित करते हैं, तो नियम ऐसी अधिसूचना के दिनांक से केवल ऐसे परिवर्तित रूप में ही प्रभावी होगा, या, यथास्थिति, निष्प्रभावी हो जाएगा; तथापि, ऐसा कोई उपांतरण या बातिलिकरण, उस नियम के अधीन पहले की गई या किये जाने से विलुप्त किसी बात की विधिमान्यता पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालेगा ।

५२. गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण, राज्य सरकार के पूर्वानुमोदन से, **राजपत्र** में अधिसूचना द्वारा, विकास प्राधिकरण की राय में इस अधिनियम के अधीन अपनी शक्तियाँ प्रयुक्त करने और अपने कर्तव्यों का निर्वहन करने के लिए उपबंध करना आवश्यक है, इस अधिनियम और तद्धीन् निर्मित नियमों से सुसंगत विनियम बना सकेगा । विनियम बनाने की शक्ति ।

सन् १८८२  
का ४।

५३. इस अधिनियम के उपबंध, से अन्यथा उपबंधित के सिवाय, संपत्ति अन्तरण अधिनियम, १८८२ के उपबंध अतिरिक्त होंगे और किसी संविदा में अन्तर्विष्ट प्रतिकूल किसी बात के होते हुए भी प्रभावी होंगे । संपत्ति अन्तरण अधिनियम, १८८२ का अतिरिक्त कार्य करना और अध्यारोही संविदा का प्रतिकूल होना ।

सन् १९७७  
का महा.  
२७।

५४. इस अधिनियम में न होकर भी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण और क्षेत्र विकास अधिनियम, १९७६ के अधीन स्थापित महाराष्ट्र गृहनिर्माण और क्षेत्र विकास प्राधिकरण और बोर्ड को लागू होंगे । कतिपय प्राधिकरण और बोर्डों को अधिनियम लागू नहीं होंगे ।

५५. (१) यदि, इस अधिनियम के उपबंधों को प्रभावी करने में कोई कठिनाई उद्भूत होती है तो, राज्य सरकार, **राजपत्र** में प्रकाशित आदेश द्वारा, इस अधिनियम के उपबंधों से अन् असंगत ऐसी कोई बात कर सकेगी, जो उसे कठिनाई के निराकरण के प्रयोजनों के लिए आवश्यक या इष्टकर प्रतीत हो : कठिनाई का निराकरण ।

परन्तु, इस अधिनियम के प्रारम्भण के दिनांक से दो वर्ष की अवधि अवसित होने के बाद, इस उप-धारा के अधीन ऐसा कोई आदेश नहीं बनाया जायेगा ।

(२) उप-धारा (१) के अधीन बनाया गया प्रत्येक आदेश, उसके बनाए जाने के बाद, यथासंभव शीघ्र राज्य विधान मंडल के प्रत्येक सदन के सक्षम रखा जायेगा।

निरसन और  
व्यावृत्ति।

५६. (१) नियत दिन को या से, महाराष्ट्र स्वामित्व प्लैट (संनिर्माण को बढ़ावा देने, विक्रय, प्रबंध और अन्तरण का विनियमन) अधिनियम, १९६३, निरसित होगा :

सन् १९६३  
का  
महा. ४५।

परंतु, यह निरसन निम्न को प्रभावी नहीं करेगा,—

(क) विधि का पूर्व प्रचलन इस प्रकार निरसित या सम्यक् रूप से की गई कोई बात या तद्धीन ग्रस्त होना या

(ख) इस प्रकार निरसित विधि के अधीन कोई हक, विशेषाधिकार, बाध्यता या अर्जित दायित्व, प्रोद्भूत या उपगत या

(ग) इस प्रकार निरसित विधि के विरुद्ध कोई अपराध किये जाने के संबंध में उपगत कोई शास्ति, समपहरण या दंड, या

(घ) कानूनी कार्यवाहियों या उपचार ऐसे किसी हक, विशेषाधिकार, बाध्यता, दायित्व, शास्ति, समपहरण या दंड के उपरोक्त रूप में कोई जाँच, कार्यवाहियों, कानूनी कार्यवाहियों, या उपचार संस्थित होकर नियमित या प्रवृत्त होते और यदि यह अधिनियम पारित नहीं होता तो उसपर अधिरोपित रहेगी :

परंतु यह और कि, इस प्रकार निरसित किये गये विधि उपबंधों के अधीन की गई कोई बात या की गई कोई कार्यवाही पूर्ववर्ती परन्तुक के अध्यक्षीन और इस अधिनियम में अन्यत्र किये गये उपबंधों का कोई निरसन, इस अधिनियम के उपबंध के साथ जब तक सुसंगत नहीं होता है तबतक इस अधिनियम के तत्स्थानी उपबंधों के अधीन बनाये गये या किये गये समझे जायेंगे ; और इस अधिनियम के अधीन की गई कोई बात या की गई कार्यवाही द्वारा जबतक तदनुसार कार्य करना जारी रखेंगे तबतक उसके स्थान पर काम करेंगे ।

(२) इस प्रकार निरसित किये गये किसी विधि के उपबंध, किसी विधि के किन्हीं संदर्भ में या किन्हीं लिखित में अन्य दस्तावेज को, इस अधिनियम के तत्स्थानी उपबंधों के संदर्भ का यह अर्थ लगाया जायेगा कि विभिन्न आशय प्रतीत नहीं होता है।

## अनुसूची एक

### (धारा ११(२) देखिये)

**एक. संप्रवर्तक द्वारा संपत्ति भवन के संरक्षण और सुरक्षा हेतु हाथ में लिये जानेवाले उपाय.—**

१. संप्रवर्तक, संप्रवर्तक द्वारा लगाये गये वास्तुकार और इंजीनिअर, भवन उप-विधि और स्थानीय संहिता, राष्ट्रीय भवन संहिता के उपबंधों के अनुसार नैसर्गिक विपदाओं का सामना करने के लिए संपत्तियों के सुरक्षित संनिर्माण और संरक्षण के उपायों के साथ और इस निमित्त राज्य सरकार, **राजपत्र** में अधिसूचना द्वारा विनिर्दिष्ट करे ऐसे अन्य मानक और ऐसे अन्य उपायों का अनुपालन करेंगे ।

२. अनुच्छेद १ में निर्दिष्ट उपायों का अनुपालन करने के प्रयोजनों के लिए, संप्रवर्तक, अलग करारों में प्रविष्ट करेगा और वास्तुकार और इंजीनिअर की सेवा में रखने के बारे में ऐसे काम में लगाये गये वास्तुकार या, यथास्थिति, इंजीनिअर के संबंध में गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण को सूचित करेगी ।

३. संप्रवर्तक, संप्रवर्तक द्वारा काम में लगाये गये वास्तुकार और इंजीनिअर, संयुक्त रूप से, स्थानिय प्राधिकरण विनिर्दिष्ट करे ऐसे अंतरालों पर स्थानिय प्राधिकरण के साथ उनमें से प्रत्येक द्वारा सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित प्रमाणपत्र दर्ज करेंगे जिसमें यह प्रमाणित होगा कि संबंधित प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित योजनाओं के अनुसरण में संनिर्मित किये जानेवाले भवन या फ्लैट होंगे और इस अनुसूची में निर्दिष्ट समस्त उपायों का अनुपालन, प्राकृतिक आपदाओं का सामना करने के लिए निर्माणाधीन भवन फ्लैटों के संबंध में उनकी सुरक्षित संनिर्माण और संरक्षण की सुनिश्चित है ।

४. यदि, किसी कारण के लिए, भवन या फ्लैटों के संनिर्माण के दौरान वहाँ वास्तुकार या इंजीनिअर को बदला जाता है तो संप्रवर्तक,—

(क) तत्काल, अन्य वास्तुकार या, यथास्थिति, इंजीनिअर को काम पर रखेगा और आनेवाला वास्तुकार या इंजीनिअर, भविष्य में उक्त उपायों के अनुपालन संबंधी प्रमाणपत्रों की जिम्मेदारी लेने के पूर्व स्थानीय प्राधिकरण या अन्य प्राधिकारियों को प्रस्तुत किये गये पूर्व प्रमाणपत्रों में यथा उल्लिखित उपायों के अनुपालन संबंधी स्वयं का समाधान करेगा ;

(ख) अन्य वास्तुकार या, यथास्थिति, इंजीनिअर को काम पर रखने संबंधी गृहनिर्माण विनियमनकारी प्राधिकरण को सूचित करेगा ।

**दो. हानि या मृत्यु के लिए बीमा के उपाय.—**

१. संप्रवर्तक, प्राकृतिक आपदाओं द्वारा हानि या नुकसान के लिए भवन या फ्लैटों संनिर्माण की अवधि के दौरान, बीमा पॉलिसी प्राप्त करेगा जिसमें ऐसे भवनों की लागत या पुनःस्थापन और ऐसे भवन का संनिर्माण करते समय जो व्यक्ति, मजदूर और श्रमिक ऐसे भवन या फ्लैटों के प्रतिवेश में बाहर या भीतर जीवित हानि या शारीरिक रूप से जख्मी हुए हैं ।

२. संप्रवर्तक, भारत में प्रचलित लाईसेंसधारी किसी आम बीमा कंपनी के साथ सुनिश्चित करेगा और उपरोक्त व्यक्ति, मजदूर और श्रमिकों की जिवित हानि और शारीरिक रूप में जख्मों की किसी हानि के दायित्वता को अंतर्भूत करनेवाली बीमा पॉलिसी या पॉलिसियाँ प्राप्त करेगा और ऐसी बीमा पॉलिसी या पॉलिसियों के बारे में समय समय पर प्रिमियम की अदायगी हेतु गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण को सूचित करके रखेगा ।

**अनुसूची दो**  
(धारा १२ देखिये)

**एक युनिट खरीददार या फ्लैट खरीददारों से या की ओर से ली गई रकमों के संबंधी संप्रवर्तकों की जिम्मेदारी.—**

१. संप्रवर्तक, किसी बैंक में भवन-वार अलग खाता बनाये रखेगा जो रकमों उसके द्वारा, से या की ओर से ली गई रकमों, व्यक्ति जिसने प्रवर्तक द्वारा विकसित चरण में फ्लैट लिया है या लेने का आशय रखती है या रखखाव और बकाये समेत की कोई रकम के रूप में, अग्रिम के रूप में इस प्रकार भाग पूंजी के रूप में सहकारी संस्था के विरचन या कंपनी या संघ और किराये के आधार समेत, यदि कोई नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर, प्रभार जो जल या विद्युत, सुरक्षा, उद्यानों का रखरखाव, क्लब हाऊस, तैराकी पूल, बीमा, उपकरण, राजस्व निर्धारण, यदि कोई, विक्रय करार और अभिहस्तांतरण डीड के लिए स्टाम्प शुल्क और रजिस्ट्रीकरण फीस है ।

संप्रवर्तक को अभिन्यास भूमि या परियोजना-वार जैसा कि क्लब हाऊस, तैराकी पूल, आंतरिक प्रवेश मार्ग, उद्यान, विद्युत, जल, उपकरण, बीमा, नगरपालिका और अन्य स्थानीय कर आदि के रखरखाव के लिए अपार्टमेन्ट या फ्लैट या यूनिट खरीददार या संघ द्वारा देय बकाये संबंध में, इसके लिए एक अलग खाता एकत्रित रूप से बनाया रखा जायेगा ।

२. संप्रवर्तक, अनुच्छेद १ के अनुसार एकत्रित रकमों को सुरक्षित रखेगा जो इस प्रयोजनों के लिए होगी जिसमें स्थावर संपदा के विकास समेत उक्त प्रयोजनों के लिए उसे दिया जायेगा और वितरित किया जायेगा और माँग पर, लिखित में, गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण या फ्लैट या यूनिट खरीददार द्वारा व्यक्तिगत रूप से या एकत्रित रूप से, प्रभारों की अदायगी पर उस खाते के संबंध में सभी संव्यवहारों का संपूर्ण और सही प्रकरण किया जायेगा और इन रकमों को जिस प्रयोजन के लिए इस प्रकार एकत्रित किया गया है उससे भिन्न किसी प्रयोजन के लिए उपयोग में नहीं लाया जायेगा ।

**दो. आंबटिती, फ्लैट या यूनिट खरीददारों के सामूहिक निकाय को प्रबंधक के अन्तरण तक बकायों के लिए प्रवर्तक की जिम्मेदारी.—**

१. संप्रवर्तक, जो बकायों की अदायगी के लिए आंबटिती या फ्लैट या यूनिट खरीददारों से संग्रहित करता है वह समस्त प्रभार, जिसमें भूमि किराया, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर, प्रभार समेत जो जल या विद्युत, बन्धकपत्र या अन्य विल्लंगमों पर ब्याज यदि कोई हो, सुरक्षा, उद्यानों का रखरखाव, क्लब हाऊस, तैराकी पूल, बीमा, उपकरण सम्मिलित होकर उक्त प्रयोजन के लिए संग्रहित रकमों, संपूर्ण रूप से निःशेष या निष्पादित किये जाने तक अदा करेगा । यदि, भवन या, यथास्थिति संपत्ति का वास्तविक कब्जा फ्लैट या यूनिट खरीददारों के संघ को अन्तरित या प्रबंधन सौंपा जाता है, जो भी बाद में होता है, संपूर्ण निःशेष या निष्पादित रकमों के सामने उसका स्थान लेगा, तब शेष रकम, यदि कोई है को संप्रवर्तक, फ्लैट या यूनिट खरीददार या संलग्न निकाय या, यथास्थिति फेडरेशन की सामूहिक निकाय होनेवाले संघ को प्रतिदाय देगा ।

२. संप्रवर्तक द्वारा भवन का प्रबंधन, फ्लैट या यूनिट खरीददारों की सामूहिक निकाय संघ को अन्तरित किये जाने के बाद, ऐसी अदायगी या बकाया, फ्लैट या यूनिट खरीददार या ऐसे फ्लैट या यथास्थिति यूनिट खरीददारों की सामूहिक निकाय द्वारा किया जायेगा । भवन या, यथास्थिति, अभिन्यास भूमि के प्रबंधन का अन्तरण, केवल संप्रवर्तक को फ्लैट या यूनिट खरीददारों के संघ से समस्त बकाया देय प्राप्त होने के बाद ही होगा और भवन या, यथास्थिति, अभिन्यास भूमि के प्रबंधन का अन्तरण होने के बाद, संप्रवर्तक द्वारा फ्लैट या यूनिट खरीददारों का सामूहिक निकाय होनेवाले संघ या संलग्न निकाय या फेडरेशन को किया जायेगा, उक्त भवन या, यथास्थिति अभिन्यास भूमि का रखरखाव करने की और उसके बकाये का भुगतान करने की जिम्मेदारी ऐसे संघ की होगी ।

३. संप्रवर्तक, उसके द्वारा संग्रहित की गई उपर्युक्त रकमों और निक्षेपों के संबंध में तब तक दायित्वता का निर्वहन करेगा जब तक संप्रवर्तक द्वारा बैंक में अलग खाते में शेष बचता है । निःशेष होनेवाली रकम पर, संप्रवर्तक, बिल निकालने का हकदार होगा और भवन या, यथास्थिति अभिन्यास भूमि के लिए फ्लैट या यूनिट खरीददारों से बकायों के लिये रकमों इकट्ठा कर सकेगा ।

**तीन. रकमों का प्रतिदाय.—**

१. यदि प्रवर्तक, फ्लैट या किसी अपार्टमेन्ट का कब्जा देने में विफल या असमर्थ रहता है तो,—

(क) करार के निबंधनों के अनुसार या, यथास्थिति, उसमें विनिर्दिष्ट दिनांक द्वारा सम्यक् रूप से पूरा किया गया या पक्षकारों द्वारा सहमत किसी अन्य दिनांक को ; या

(ख) इस अधिनियम के अधीन उसके रजिस्ट्रीकरण के रद्द होने पर वह माँग का दायी होगा, वह दायी है ऐसे अन्य उपचारों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, इस अधिनियम में यथा उपबंधित प्रति वर्ष १५ प्रतिशत की दर पर ब्याज के साथ, उस फ्लैट के संबंध में उसे पहले से ही प्राप्त रकमों को वापस करेगा जिसमें गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण द्वारा अवधारित की जाये ऐसी दरों पर शास्ति भी सम्मिलित होगी ।

२. उपरोक्त अनुच्छेद १ में निर्दिष्ट ब्याज, संप्रवर्तक को प्राप्त रकम या उसके किसी भाग की दिनांक से उस दिनांक तक प्रभार्य होगी जिस दिनांक को रकम या उसका भाग या उस पर का ब्याज वापस करना है और ऐसी रकम और ब्याज संबंधित फ्लैट या यथास्थिति, भवन के आंबटिती, फ्लैट या यूनिट खरीददार पर प्रभार्य होगा ।

**चार. फ्लैट खरीददार या यूनिटधारक उससे या उसकी ओर से ली गई रकमों के खातों या अभिलेखों का निरीक्षण करना.—**

गृहनिर्माण विनियामक प्राधिकरण, संप्रवर्तक को तीन दिनों की अग्रिम सूचना देने के बाद, किसी भी समय पर कामकाजी घंटों के दौरान, आंबटिती के शिकायत के संबंधी बकायों के संबंध में संप्रवर्तक के किसी लेखाओं या अभिलेखों का निरीक्षण करेगा या करवायेगा ।